

Az értékelés azonosítója: B18F143

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS FELÜLVIZSGÁLAT



a 1078 Budapest, Hernád utca 52. szám alatti, 33379 hrsz.-ú,
Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő,
kivett középiskola megnevezésű ingatlanról.

2018. augusztus 01.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 49 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Gazdasági környezet	6
2.3 Ingatlan nyilvántartási adatok és egyéb adatok	6
2.4 A földterület jellemzői	6
2.5 Az iskolaépület általános jellemzői	9
2.6 SWOT analízis	11
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	12
4. ÉRTÉKELÉS	15
Piaci összehasonlító módszer	15
Hozam alapú módszer - Cash-flow elemzés	17
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	20
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	21
MELLÉKLETEK	23
Tulajdoni lap	24
Térképmásolat	26
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	27
Alaprajzok	29
Alapterület kimutatás	34
Képek	40

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: 1078 Budapest VII., Hernád utca 52., 33379 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2018.08.01.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018. június 20.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozam számítás módszere (Cash-flow elemzés)

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:		kivett középiskola		
Az ingatlan fizikai megjelenése:		használaton kívüli iskolaépület		
Az ingatlan nyilvántartási címe:		1078 Budapest VII., Hernád utca 52.		
Az ingatlan helyrajzi száma:		33379		
Övezeti besorolás	FRSZ szerinti:	Ln-1	TSZT szerinti:	Ln-1
	KSZT szerinti:	L1-VII/4	KÉSZ szerinti:	még nem készült el.
Telek területe:		Teljes: 1845 m ²		
Épület alapterülete:		Teljes (nettó): 4948 m ²	Értékelt (redukált alapterületre számolva): 4 475 m ²	
Tulajdonos, tulajdoni hányad:		Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1		
Értékelt ingatlanrész:		teljes ingatlan		

Az értékelés megállapítása, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**660 000 000 Ft + áfa, azaz
Hatszázhatvanmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke (redukált, 4 475 m² alapterületre vetítve), kerekítve:

**147 500 Ft/m² + áfa
azaz Egyszáznegyvenhétezer-ötszáz forint/m² + áfa**

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

BFVK Zrt. 2018. január 09-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező 1078 Budapest VII., Hernád utca 52. szám alatti, 33379 hrsz.-ú, kivett középiskola megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanpiaci kínálati és konkrét értékesítési ügyletek adatait felhasználva új értékelést végeztünk. Az összehasonlító adatok módszerével végzett értékelésünk során 2 db BFVK általi értékesítés tényadatát használtuk fel, míg a harmadik összehasonlító ingatlant a kínálati adatok megvizsgálása után választottuk ki.

Társaságunk az elmúlt évben két alkalommal kiírt értékesítési pályázata eredménytelenül zárult. Az érdeklődő ingatlanfejlesztők és ingatlan befektetési tanácsadók véleménye is megerősítette, hogy az ingatlan jelenlegi funkciójával és kialakításával gazdaságosan nem hasznosítható. Jelen értékelés során ellenőrzésként a hozamszámítás módszerével, Cash-flow elemzéssel, megvizsgáltuk, hogy iroda funkció megvalósítása, becsült beruházási költségek és bevételi eredmények figyelembevételével, milyen ingatlan érték eredményez. A vizsgált ingatlan értékesíthetőségét nehezíti nagy alapterülete, az iskola funkcióhoz tervezett nagyméretű folyosók kialakítása és a funkcióváltás nagy költségigénye.

Az értékelt ingatlan kialakításában, használatában előző vagyoneertekelésünk kiadása óta nem történt változás, azonban a 2018. június 20-i helyszíni szemle során szemrevételezéssel megállapítottuk, hogy műszaki állapota tovább romlott. A pincészinon, szuterénszinon a vakolatok, falazatok vizesedése jelentős, ami vakolatomlást, penészesedést okozott a falazatokban, aljzatokon. A földszinti és első, második emeleti szinteken a használaton kívüli tantermek aljzatburkolata több helyen károsodott, ezeken a szinteken is tapasztalható kisebb mértékű vakolatomlás, penészesedés. A harmadik, legfelső szinten a mennyezet vakolata erősen hullik a tető általi beázások következtében. A tető felújítandó műszaki állapotára utalnak a padlástérben látható beázások, a tető héjalásának hiányosságai, a padlástérben lévő nyílászárók üvegezésének hiánya. Mivel az épület használaton kívüli, üresen áll kb. 10 éve, így nincs fűtve, megfelelően szellőztetve, ez a tény jelentős állagromlást okozott. A gépészet, a villamos hálózat korszerűtlen, elavult, feltételezhetően sokat romlott mióta használaton kívüli az épület, teljeskörű felújítása, cseréje indokolt. Ezeket a tényeket is figyelembe véve határoztuk meg az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító elemzés módszerével, a hozamszámítás módszerét ellenőrzésként alkalmaztuk.

Budapest, 2018. augusztus 01.

Budapest Főváros Városrendelkezési és Építési Bizottság
Előzetes Ellenőrzési és Szakszolgáltatási Osztály
2.



Fekesházy Attila

Ingatlan értékbecslési irodavezető



Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási irodája megbízásából elkészítettük a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározását, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Alaprajzot

Beszereztük:

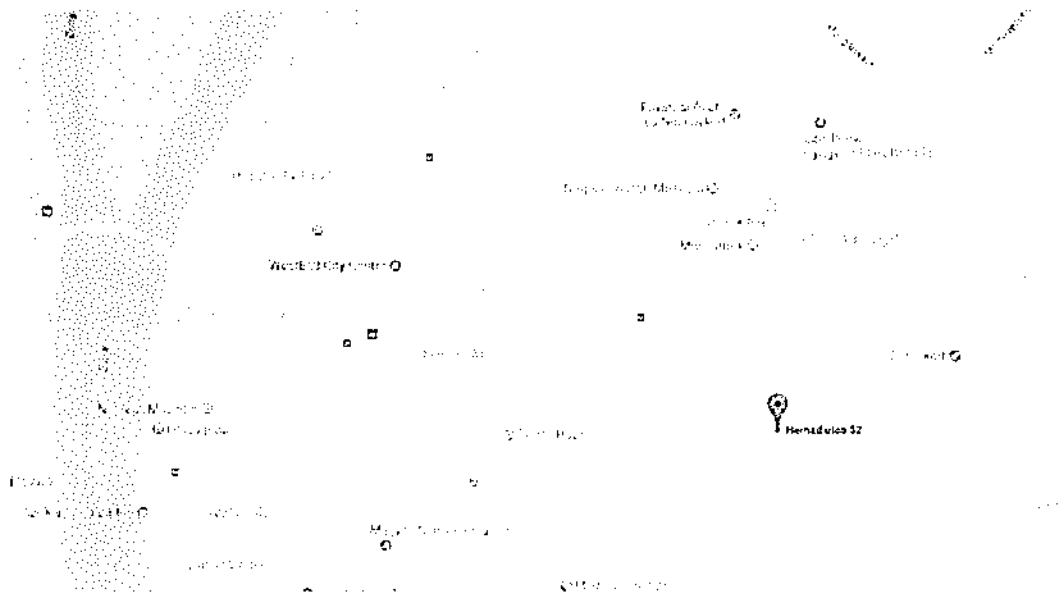
Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2018. június 20-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

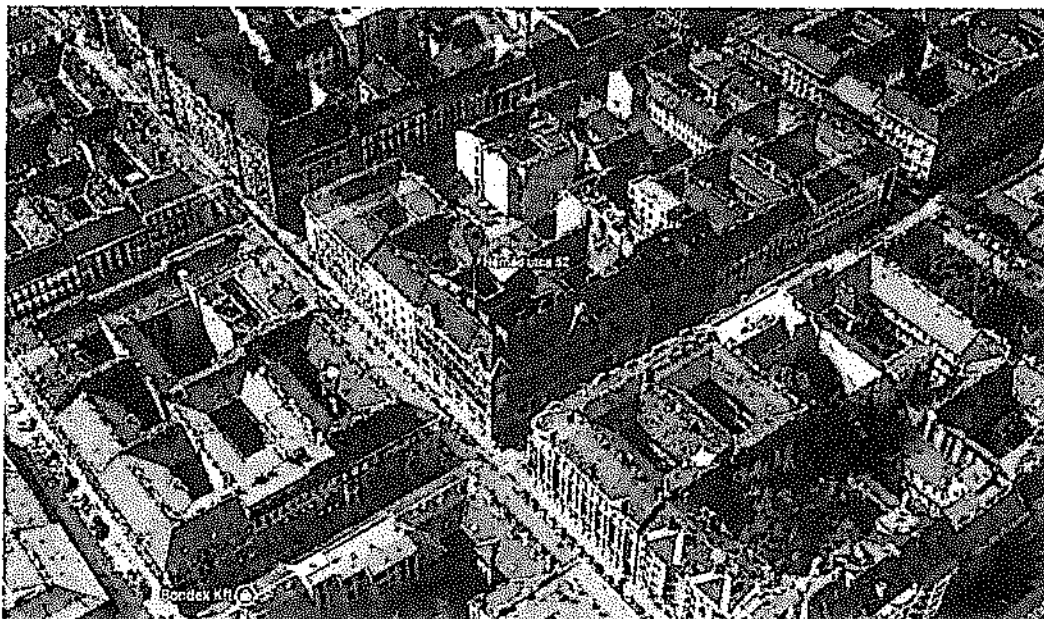
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése

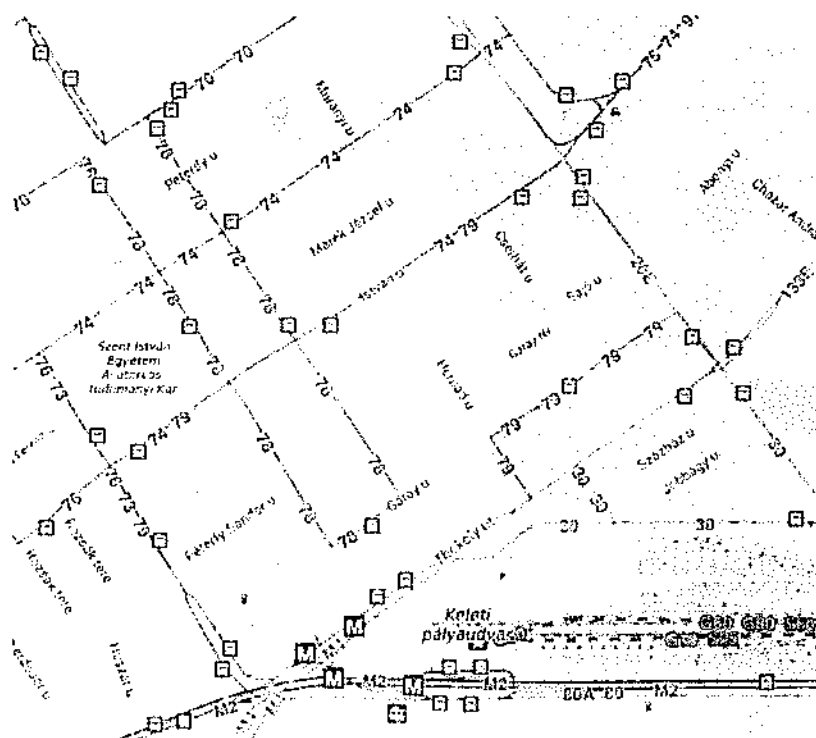
Az értékelt ingatlan Budapesten, a VII. kerületben, Erzsébetvárosban helyezkedik el, ami Budapest nagy múltú, sok építészeti emlékekkel, értékkel büszkékedő városrésze.



Az értékelt ingatlan és közvetlen környezete

Az értékelt ingatlan a Városliget közelében található, a Hernád utca és a Peterdy utca sarkán. Környezetében több emeletes, zárt sorú beépítésű épületek találhatóak, amelyek hasonló korúak, hagyományos építési móddal készültek. Az ingatlantól a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi intézmények 500-800 m-en belül elérhetőek.

Könnyen megközelíthető trolibuszsal (74-es, 78-as, 70-es), kb. 5-10 perc sétával a Dózsa György úton közlekedő busszal (20E, 30, 30A, 230) és a 2-es metróval (Keleti pályaudvar megálló), személygépkocsival, amellyel parkolni az ingatlan előtt, illetve a környező utcákban, fizetős övezetben lehetséges.



Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedéssel

2.2 Gazdasági, ingatlanpiaci környezet

A kerület a belváros integráns része, túlnyomóan homogén, sűrűn beépített nagyvárosi területekkel, melyet a barnaövezet teljes hiánya jellemez. Belső-Erzsébetváros kulturális örökségéből adódóan a turizmus az egyik gazdasági húzóágazata a kerületnek, emellett a rom-kocsmák évek óta tartó virágzása is megemlítendő, mint a helyi ingatlanpiacot befolyásoló tényező. A kerület ingatlanfejlesztései kisebb léptékűek, jellemzően foghíjtelkek beépítése, ill. épületek felújítása történik.

2.3 Ingatlan nyilvántartási adatok és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VII., Hernád utca 52.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VII., Hernád utca 52.
Helyrajzi száma:	33379
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett középiskola
Funkció a valóságban:	használaton kívüli iskolaépület
Telek alapterülete:	Teljes: 1 845 m ²
Épület alapterülete:	Teljes (nettó): 4 948 m ² , Redukált alapterület: 4 475 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	<ul style="list-style-type: none"> Magassági korlátozás 61 m magasságig, Jogosult: PANNON GSM Rt. Bejegyző határozat: 103820/1/2004/01.03.13. VezetékJog, 15 m² területre, VMB-214/2012. Jogosult: ELMŰ Hálózat Kft. Bejegyző határozat: 71380/3/2013/13.05.15.

2.4 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

A telek teljesen beépített a zárt sorú beépítésnek megfelelően. Az épület körülölel három belső udvart, a nagyobbik udvar 146 m² területű, teljes egészében betonozott felülettel, a két kisebbik 47 m² és 48 m² területűek, az egyik alatt kazánház helyezkedik el, aminek robbanófelülete az udvar üvegezett fedésű teteje, a másik kisebb udvar az első emeletig beépített, alatta egy fszt-i helyiség található.

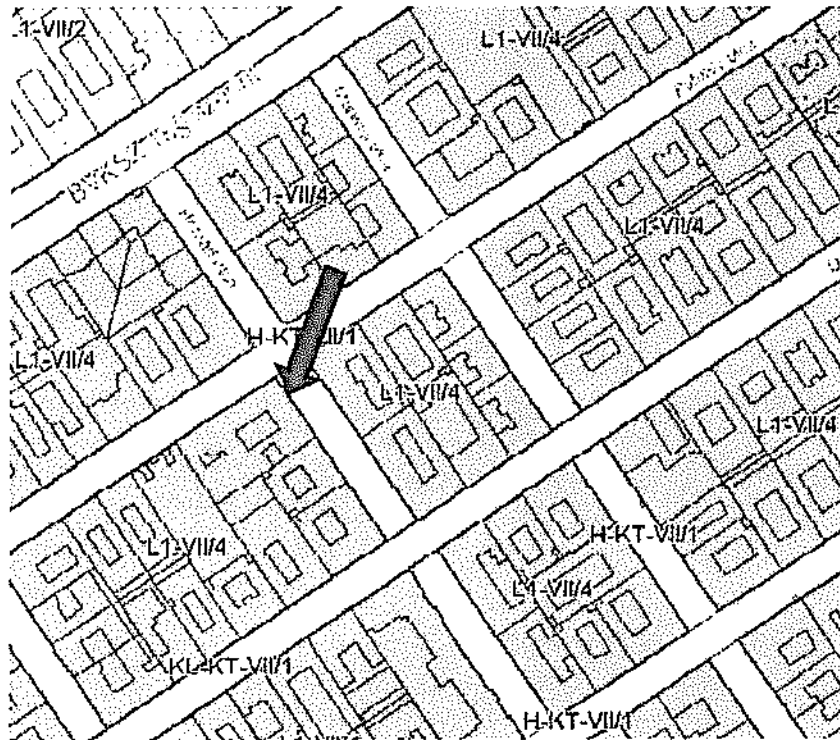
Beépítettség:	a telek területe – az udvarokat leszámítva - teljesen beépített
Telek alakja:	szabálytalan, 'L' alakhoz hasonló
Domborzat:	sík
Kert, udvar:	a belső udvarok betonozottak, növényzet nincs a területen
Kerítés:	az épület a telekhatárookra épült
Közművek:	az ingatlan az összes közműbekötéssel rendelkezik, a gázóra leszerelve, víz és villanyóra van

Földterület kimutató táblázat						
Hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
33379	1845 m ²	1/1	1845 m ²	L1-VII/4	70%	4,0
Teljes terület:	1845 m ²		1845 m ²			

Övezeti
besorolása: FRSZ: Ln-1
TSZT: Ln-1

KSZT: L1-VII/4
KÉSZ: még nem készült el.

KSZT tervlap



KSZT szabályozás terv leírás

L1-VII jelű építési övezetek 18.§

- (1) Az építési övezetek területén a keretövezetben megengedett építmények közül nem helyezhető el:
 - a) önálló parkolóház a KL-KT célzott területfelhasználási módú területekkel szomszédosak kivételével,
 - b) földszinti és emeleti teremgarázs
- (2) Az L1-VII jelű építési övezetekben legfeljebb 1.000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el, legfeljebb az épület pincszintjén, földszintjén és első emeletén.
- (3) A telek legnagyobb területének az 1. számú táblázatban meghatározott mértékét meghaladó telekalakítás feltételeit és módját városépítészeti követelmények és jellemzők alapján, elvi telekalakítási engedélyezési eljárás során kell meghatározni. A Budapest VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 4/2004 (II.23.) önkormányzati rendelet módosításával törlésre került.
- (4) A területen az – övezeti terven jelölt területi lehatárolással – az 1. számú táblázatban meghatározott paraméterekkel az alábbi L1-VII jelű építési övezetek jönnek létre.
- (5) Az L1-VII jelű építési övezetekben meghatározott legnagyobb beépítettség mértékét – KSZT eltérő rendelkezése hiányában – a földszinten sem szabad túlhaladni.
- (6) L1-VII/4; L1-VII/5; L1-VII/7 jelű építési övezetek területén, meglévő épület emeletráépítéssel, ill. tetőtérbeépítéssel történő bővítése esetén a szintterületi mutató – 1. sz. táblázatban meghatározott értéke – 0,5 m²/m² –rel növelhető.
- (7) L1-VII/4; L1-VII/7 jelű építési övezetek területén – a lakódominancia megőrzése érdekében – új épület létesítése, meglévő épület rendeltetésváltozása esetén, ill. lakóépület bővítése esetén, ha – a földszint kivételével a további – emeleti szinteken kizárólag lakó funkció kerül elhelyezésre, úgy a szintterületi mutató

– 1. sz. táblázatban meghatározott értéke – , a (6) bek.-ben leírtakon túl, további 0,5 m²/m² –rel növelhető. (8)²² Az L1-VII/2 jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén az utcavonaltól számított 20,00 méteres sávon belül a homlokzat magassága legfeljebb 25,00 méter, ezen túl legfeljebb 20,00 méter lehet.

1.számú táblázat

Építési övezet	hepítés módja	Telek		legnagyobb beépítettség terepvíz felett	szintterületi mutató határérték	legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület				legkisebb	legnagyobb
L1-VII/2	Z	750	2.250	60	3.500	25	12,5	20
L1-VII/3	Z	750	2.250	75	5.000	15	12,5	24
L1-VII/4	Z	750	2.250	70	4.000	20	12,5	20
L1-VII/5	Z	750	2.250	70	4.500	20	12,5	24
L1-VII/7	Z	750	2.250	70	4.000	20	12,5	22
L1-VII/8	S	1000	3.000	50	3.000	35	12,5	20
L1-VII/9	S	750	2.250	40	2.500	45	12,5	20
L1	ELHELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEK				EL NEM HELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEK			
L1-VII/2	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/3	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/4	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/5	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/7	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/8	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/9	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			

BVKSZ

24. § (1) A lakóterületek elsősorban egy- vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, melyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, melyek terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket és a keretövezeti előírások lehetővé teszik.

(3) A lakóterületeken a lakóépületeken kívül:

- szálláshely-szolgáltató épület,
- közüntézmény épület,
- irodaház,
- a keretövezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
- sportépítmény,
- ahol azt a keretövezet előírásai lehetővé teszik, parkolóház is elhelyezhető.

(4) A lakóterületeken:

- önálló ipari épületet 31. § (13) bekezdésében foglaltak kivételével,
- önálló raktárépületet,
- nagykereskedelmi épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni, nem lehet.

27. § (1) A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, nagyvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetőleg beépíthető területe.

(2) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(3) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pinceszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken engedhető meg, melynek legnagyobb bruttó szintterületét KSZT határozza meg. Önálló rendeltetési

egységként kialakított kereskedelmi funkciójú épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6000 m²-t.

(4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

- a) elsősorban a terepszint alatt és/vagy
- b) a földszinti, illetve első emeleti szintű teremgarázsban

kell megoldani.

Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

(5) A keretövezet területén megengedett önálló funkciójú parkolóház, illetve azzal kombinált, a keretövezetben megengedett más funkciójú épület elhelyezése is, melynek szintterületi mutatóját a KVSZ-ben kell meghatározni.

(6) A jellemzően zártudvaros beépítésű területeken a keretövezet általános határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:

a) intézményi építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 15%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik,

b) KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb.

A keretövezet további általános szabályozási mutatói - a zöldfelületi arány kivételével - ebben az esetben sem léphetők túl.

Keretes beépítés esetén a beépítési paramétereket a KSZT határozza meg a 18. § előírásai szerint.

2.5 Az iskolaépület általános jellemzői

A Hernád utca 52. szám alatti iskola a millenniumi ünnepek idején, de más források szerint Bárczy István polgármesternek köszönhetően 1904-re készült el. Eredetileg eleminek szánták, de a környék gyors benépesedése következtében Peterdy utcai Leánypolgári lett belőle. 1935 után iparostanonc iskolaként, 1943-tól népiskolaként, 1945/46-tól általános iskolaként működött.

A mai intézmény közvetlen elődjét a Munkaerő tartalékok Hivatalának 14. számú Műszaki Tanulóintézete néven, 1955 nyarán szervezték meg. 1990-től megkezdődött a szakközépiskolai képzés az általános mechanikai műszerész és az elektronikai műszerész szakon.

A helyszíni szemle során, szemrevételezéssel megállapítottuk, hogy az értékelte ingatlan műszaki állapota az előző helyszíni szemle óta romlott, felújítása, állagmegóvása egyre szükségesebb. A pincészinon, szuterénszinon a vakolatok, falazatok vizesedése jelentős, ami vakolatomlást, penészesedést okozott a falazatokban, aljzatokon. A földszinti és első, második emeleti szinteken a használaton kívüli tantermek aljzatburkolata több helyen károsodott, ezeken a szinteken is tapasztalható kisebb mértékű vakolatomlás, penészesedés. A harmadik, legfelső szinten a mennyezet vakolata erősen hullik a tető általi beázások következtében. A tető felújítandó műszaki állapotára utalnak a padlástérben látható beázások, a tető héjalásának hiányosságai, padlástérben lévő nyílászárók üvegezésének hiánya. Mivel az épület használaton kívüli, üresen áll, cca. 10 éve nincs fűtve, szellőztetve, ez a tény jelentős állagromlást okoz. A gépészet állapota, villamos hálózata is korszerűtlen, elavult, feltételezhetően sokat romlott mióta használaton kívüli az épület, teljeskörű felújítása indokolt.

		állapot
Építési éve:	1904	
Alapterület:	nettó: 4 948 m ² , redukált alapterület: 4 475 m ²	
Szintszám:	pince + földszint + I. em.+ II. em.+ III. em.	
Parkolás:	épület előtti utcaszakaszon és a környező utcákban, fizetős övezetben	
Alapozás:	tégla sávalap	szemrevételezéssel károsodás nem tapasztalható
Teherhordó szerkezet:	tégla falazat	szemrevételezéssel statikai károsodás nem tapasztalható
Tetőszerkezet:	magastető, két állószékes szelemenes, faszervezetű tető, égetett cserépfedéssel	felújítandó, több helyen beázik
Lépcsőház, lépcsők:	gyámolított kő-, műkö lépcsők, két lépcsőház	korának megfelelő állapotú
Lift:	1 db teherlift	jelenleg használaton kívül
Nyílászárók:	hagyományos kapcsolt-gerébtokos fa – üveg szerkezetek, valamint fém – üveg szerkezetű ablakok, az ajtók tömör fa beltéri ajtók, az épületen belül az ablaküvegek nagyon sok helyen törtek, repedtek, a pinceszinten lévő öltözők és közlekedők felett felülvilágító ablakok kerültek kialakításra	felújítandók
Padozatok:	parketta, PVC, cementlap, mettlachi lap	felújítandó, parketta a fsz.-i tanterekben gyenge állapotú
Felületképzés:	vakolt festett, mellékhelyiségekben és folyosókon részben csempézett oldalfalak, a folyosókon és tanterekben műanyag burkolattal ellátott oldalfalak	felújítandó, pinceszinten gyenge állapotú
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	gázkazánokkal és öntöttvas radiátorokkal lett megoldva. A fűtési rendszer cca. 10 éve nem lett beüzemelve, a gázóra leszerelve, a radiátorok korrodálódtak	valószínűleg a teljes rendszer cseréje szükséges (szakértő az üzemképességet a helyszíni szemle során nem vizsgálta)
Elektromos hálózat:	kiépített, külön mérőórával, a világítást neon armatúrák biztosítják, egyes tanterekben az armatúrák hiányoznak, feltételezhetően még alumínium vezetékkel megoldott	a vezetékek cseréje valószínűleg szükséges
Meleg víz:	kiépítve, de a berendezések leszerelésre kerültek	a csővezetékek cseréje valószínűleg szükséges
Beosztás:	a mellékletben szereplő alaprajz szerint	iskolának megfelelő kialakítás
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívüli iskolaépület	

Egyéb (az épület szöveges bemutatása):

az iskolaépület cca. 10 éve üresen áll, a gázórát leszerelték, így a helyiségek azóta nem voltak fűtve, továbbá a helyszíni biztonsági őrzés öt évvel ezelőtti megszüntetésével a rendszeres szellőztetés is megszűnt, melyek összességében erős állapotromláshoz vezettek. A tantermekben a parketta több helyen felpúposodott, a táblák és egyéb berendezések, valamint mellékhelyiségek főbb berendezései is leszerelésre kerültek, továbbá az épület több emeletén (főleg pince szinten) beázás és szellőztetés hiánya miatti erős penészesedés és vakolatomlás látható.

Alapterület-kimutatás

Szint	Alapterület (m ²)	Redukált terület (m ²)
Pince	946	473
Földszint	1030	1030
I. emelet	1023	1023
II. emelet	961	961
III. emelet	988	988
Összesen:	4948	4 475

A beépített nettó alapterület, az egyes épületrészek esetében, azok műszaki színvonalának és funkciójának figyelembevételével egyneműsítettük, redukáltuk. Az így kapott redukált alapterületet vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során.

2.6 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • fejlődő városrész • önálló ingatlan • jó elhelyezkedés, saroképület 	<ul style="list-style-type: none"> • iskolának kialakított, és annak megfelelő alaprajzi elrendezés • a hosszú folyosók kihasználhatatlanok • gyenge műszaki állapot
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • funkcióváltás: irodaházként, hostelként, kollégiumként hasznosítható 	<ul style="list-style-type: none"> • nincs akadálymentesítve • magas felújítási költség

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Újra előállítási költség számítás

A újra előállítási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Placi összehasonlító értékelés

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanokról alaphalmazt képezve. Vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait, mindemellett vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető kínálati adatokra is.

A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható 2 db eladási ügylet adatait ismerjük (BFVK Zrt. Értékesítés).

Az összehasonlító adatok halmazát képező ingatlanok közül a már értékesített ingatlanok hasonló, illetve jobb műszaki állapotúak, jobb elhelyezkedésűek, mint a vizsgált épületünk. A 3. összehasonlító adatunk (kínálati adat) azonos kerületben, viszonylag közel helyezkedik el az értékelt ingatlanhoz, hasznos alapterülete fele annak, műszaki állapota jelentősen jobb, mivel felújított épület.

A fajlagos érték meghatározásához mindegyik épület esetében redukált alapterületet vettünk figyelembe.

Vizsgáltuk az ingatlan fejlesztési lehetőségét, megállapítottuk, hogy a kerületi övezeti előírások paraméterei alapján további ráépítés, bővítés nem valósítható meg, ugyanakkor a funkcióváltás lehetséges.

Az értékelt ingatlan értékesíthetőségét nehezíti nagy alapterülete, az iskola funkcióhoz tervezett nagyfolyosós kialakítás, valamint a funkcióváltás magas költsége.

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	VII. Hernád utca 52.	VI. Hegedű u. 1-3.	VI. Csengery u. 69.	VII. Szövetség u. 37.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	realizált adat	realizált adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017 09	2018 06	2018 06
Adat forrása		BFVK értékesítése	BFVK értékesítése	ingatlan.com/24102783
Ingatlan típusa	iskola	oktatási intézmény	egészségügyi intézmény	oktatási intézmény
Adásvételi/Kínálati ár (Ft)		945 000 000 Ft	617 200 000 Ft	993 330 000 Ft
Nettó/bruttó (Ft)		nettó	nettó	bruttó
Nettó ár (Ft)		945 000 000 Ft	617 200 000 Ft	782 149 606 Ft
Kínálati ár miatti korrekció	-10%	945 000 000 Ft	617 200 000 Ft	703 934 646 Ft
Épület/helyiség (redukált) alapterülete (m ²)	4 475	4 472	2 408	2 159
Telek terület (m ²)	1 845	1 991	544	720
Fajlagos ár (Ft/m ²)		211 315	256 312	326 047

Rövid ismertetés	Önálló épület, volt középiskola, pince, fszl. + 3 em, hagyományos építési móddal épült magastetős épület, erősen felújítandó.	Iskolának épült hagyományos építési móddal, kisebb átalakítás után hostelként és vendéglátóhelyként működött. Felújítandó műszaki állapot.	Hagyományos építési móddal épült, 7 emeletes, műemlék épület, funkcióváltásra alkalmas, de nem megengedett a teljes épület irodaként való hasznosítása.	1900-as években épült, 2000-ben felújított oktatási intézmény. Földalatti parkolókkal rendelkezik. Utcafrontja emeltráépítés miatt hat emeletes, további részei öt emeletesek.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Belvárosban belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekción mértéke		-20%	-15%	0%
Közlekedés	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció		hasonló	kisebb	kisebb
Korrekción mértéke		0%	-15%	-15%
Műszaki állapot	felújítandó	gyenge-közepes	közepes	felújított
Korrekción mértéke		-5%	-10%	-25%
Parkolási lehetőség	Közterületen, fizetős övezet	hasonló	hasonló	földalatti parkoló (3 hely)
Korrekción mértéke		0%	0%	-3%
Használat, funkció	használaton kívüli középiskola	használaton kívüli oktatási intézmény	használaton kívüli egészségügyi intézmény	oktatási intézmény
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Funkcióváltásra alkalmas	igen, nagy költséggel	igen, kisebb költséggel	igen, kisebb költséggel	igen, jelentősen kisebb költséggel
Korrekción mértéke		-5%	-5%	-10%
Infrastruktúra	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-45%	-53%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	147 378	147 920	140 972	153 242
Korrigált ár (Ft)	659 516 646			
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)			660 000 000	

Hozam alapú módszer - Cash-flow elemzés

Az értékelt ingatlant megvizsgáltuk a fejleszthetőség, funkcióváltás szempontjából is, és úgy ítéltük meg, hogy irodaházzá való átalakításával lehet a leggazdaságosabban hasznosítani az épületet.

Feltételezéseink a DCF módszerhez

A maximálisan elérhető bevételeket az alábbi táblázatban feltüntetett piaci díjakból kiindulva kalkuláltuk:

Átlagos iroda bérleti díjak Euro/m ² ,hó	325 Ft = 1 Euro		Átlagos raktár bérleti díjak Ft/m ² ,hó
8,0 €	2600	Ft/hó,m ²	950 Ft/hó,m ²
10,5 €	3412,5	Ft/hó,m ²	908 Ft/hó,m ²
8,50 €	2762,5	Ft/hó,m ²	1050 Ft/hó,m ²
9,00 €	2925	Ft/hó,m ²	969 Ft/hó,m ²

A számításainkhoz az értékelt ingatlan közelében elhelyezkedő „A” és „B” kategóriájú irodaház bérleti díjainak átlagát használtuk fel. Ennek alapján 2 925 Ft/m²/hó számoltunk.

Raktárterületnél a pincszinten az átlagos 970 Ft/m²/hó értékkel, míg a felsőbb szinteken 1000 Ft/m²/hó díjjal számoltunk.

Az előadó/tárgyaló termek esetében a piacon a 100 m²-nél nagyobb termek esetében tapasztalható 7000-11000 Ft/óra díjakat vettük alapul.

A modellben 3147 m² bérebe adható területtel számoltunk a 4475 m² redukált alapterülethez képest, mert a nagyméretű folyosókra nem számítható fel bérleti díj, azok hasznos területté alakítása gazdaságtalanná teszi a funkcióváltást.

A számítás során felújított jó állapotú irodaépületet feltételezünk és jelentős felújítási (Project) költséggel kalkuláltunk, amit az épület pótlási költségéből vezetünk le az ÉKS 2018-as árszínvonalát figyelembe véve.

Iroda	beépített nettó terület	Újra előállítási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasá- gi-, kör- nyezeti	(Ft)
pince	946	245 867	232 589 867	50%	55%	75%	47 971 660
földszint	1 030	368 800	379 989 392	60%	60%	75%	102 597 136
első emelet	1 023	368 800	377 282 400	60%	60%	75%	101 866 248
második emelet	961	368 800	354 416 800	60%	60%	75%	95 692 536
harmadik emelet	988	368 800	364 374 400	60%	60%	75%	98 381 088
Összesen	4 948		1 708 652 859				446 508 668

Az épület jelenlegi műszaki állapotát 60%-ra tesszük, amiből következik, hogy a szükséges ráfordítás az építési költség 40%-a, ami jelen esetben cca. 680 M Ft, ezt tekintjük a Project költségnek.

Modellünkben az alábbi egyéb költségekkel és feltételezésekkel számoltunk:

Építményadó éves mértéke jelenleg a VII. kerületben: 1 852,- Ft/m²/év a nettó (4 948 m²) alapterületre vetítve.

A biztosítási díj éves mértékét becsültük, az újra előállítási költségek 0,1%-ban vettük figyelembe.

Az ingatlan újraelőállítási költségét 368 800,-Ft/m²-ben határoztuk meg az ÉKS 2018 alapján.

A diszkontrátát 6,0 %-ban határozzuk meg, figyelembe véve már a felújított, átalakított épület adottságait.

A tőkésítési rátánál 6,0 %-kal kalkuláltunk.

A növekedési ütemet 1,0 %-ban határoztuk meg.

A bére adható területeket az alaprajzi kialakítás alapján a hasznosíthatóságot figyelembe véve számítottuk.

Igy összesen 3 147 m² nagyságú bére adható alapterülettel kalkuláltunk.

Feltételezett funkcióváltás után bérbeadható alapterület									
Szint	Raktár terület (m ²)	Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Iroda terület (m ²)	Bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Előadóterem, tárgyaló (m ²)	Bérleti díj (Ft/óra)	Előadóterem bérleti díjbevétele Ft/hó	Szintenkénti bevétel (Ft/hó)	
Pince	292	970	0	0	239	7000	756 000 Ft	1 039 240 Ft	
Földszint	190	1000	40	2925	451	9000	296 000 Ft	1 603 000 Ft	
I. emelet	0		440	2925	170	7000	1 512 000 Ft	2 799 000 Ft	
II. emelet	31	1000	606	2925				1 803 550 Ft	
III. emelet	48	1000	378	2925	262	8000	864 000 Ft	2 017 650 Ft	
Összesen:	561		1464		1122			9 262 440 Ft	
Összes bérbeadható alapterület (m ²):			3147						
Éves kalkulálható bevétel összesen:							111 149 280 Ft		

Fenti adatokkal az alábbi cash-flow táblát állítottuk össze:

Évek		0	1	2	3	4	5
Tervezhető bevétel			111 149 280	112 269 773	113 383 381	114 517 214	115 662 356
Kihasználság			40%	70%	85%	90%	90%
Figyelembe vett bevétel			44 459 712	78 582 541	96 375 873	103 063 493	104 096 148
Exit érték						1 346 014 791	
Fenntartási és menedzser költség	bevételei 3 %-a		1 333 791	2 357 476	2 891 276	3 091 965	3 122 854
Felújítási költség	ép. költs. 0,5%-a		8 550 000	8 635 500	8 721 855	8 809 074	8 897 164
Egyéb költségek-ép. adó	1852 Ft m ² év		9 163 695	9 255 333	9 347 836	9 441 365	9 535 779
Egyéb költségek (biztosítás)	ép. költs. 0,1%-a		1 710 000	1 727 100	1 744 371	1 761 815	1 779 453
Projekt költség							
Üzemeltetési díj kiesés			0	0	0	0	0
Éves egyenleg			23 702 223	56 697 132	73 670 485	79 951 275	80 769 857
Project költség	-340 000 000		-340 000 000				
C-F	0		-316 297 773	56 697 132	73 670 485	1 425 976 065	0
PV C-F	943 347 783		-298 394 128	50 380 146	61 855 160	1 129 506 605	0
Osszesen	603 347 783						
Alkalmazott diszkontráta	6,00%						
Alkalmazott tőkésítési ráta	6,00%						
Növekedési ütem	1,0%						
Újraeloállítás költség kerekítve (368890 Ft m ²) ÉKS 2018 alapján	1 710 000 000						

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény 2018. 07. 07. napi MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése iroda funkcióra		
Megnevezés	dátum	érték (%)
Magyar Államkötvény 15 éves hozama	2018.07.07	3,880%
tranzakciós költségek	2018.07.07	1,000%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		0,620%
típus kockázat	iroda	0,000%
regionális kockázat	VII. kerület	0,500%
Hozam ráta	2018.07.07	6,000%

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító elemzés módszerével és ellenőrzésként hozam alapú módszerrel (Cash-flow elemzés) becsültük.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	660 000 000 Ft	100%	660 000 000 Ft
Hozam alapú módszer	603 000 000 Ft	0%	0 Ft
Végző forgalmi érték kerekítve:		100%	660 000 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:

660 000 000 Ft + áfa, azaz
Hatszázhatvanmillió forint + áfa

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*
(redukált, 4 475 m² alapterületre vetítve),
kerekítve:

147 500 Ft/m² + áfa
azaz Egyszáznegyvenhétezer-ötszáz forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2018. augusztus 01.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Záróelőkészítési és Értékelési Osztály vezetője
2.


Fekeshazy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető


Remenyi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékelési szakértő

eng. szám: IM 9629/2011

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárásai ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, szttenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai szttenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

A 2. fejezetben felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alkú során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított 6 hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bosnyák-tér 5 1539 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelési szám: 8066004/223406/2018

2018.09.10

Sektor: 1

BUDAPEST VII. KER.

Bolterület 33379 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII. KER. Hernád utca 52.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.ó

terület

ha m²

kat.t.jov.

k.f.ill

konst.jly adatok

kat.jov

ha m²

konst.jly adatok

kat.jov

ha m²

k.f.ill

Kivett középintézk.

0

1045

1. bejegyző határozat: 103420/1/2004/01.03.13

Nagyszáji korlátolás 61 m nagyszájjal, jogosult FARRÓ GEM Rt.

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 154757/1/2004/00.08.23
 bejegyző határozat, érkezési idő: 8221/1993./III.23./

törő határozat: 154757/1/2004/00.08.23

jogcím: kizajátítás 8221/1993./III.23./ tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kizajátítás tulajdoni hányad: 1/2

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

3. hányad: 0/0 törő határozat: 154757/1/2004/00.08.23
 bejegyző határozat, érkezési idő: 15974/1977.07.20./

törő határozat: 154757/1/2004/00.08.23

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐV. TANÁCS VE. MŰVELŐDÉSIKÖZGY. ÖZTÁLL.

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 194180/1/2004/04.05.26
 bejegyző határozat, érkezési idő: 154757/1/2004/00.08.23

törő határozat: 194180/1/2004/04.05.26

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI KORMÁNYZAT ÉPÍTŐGÉRMÉSESI HIVATALA

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

5. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 194180/1/2004/04.05.26

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

A II/4 cikk szerinti.

III RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Besnyő tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8600004/223616/2018
 2018.07.10

BUDAPEST VII. KER.
 Belsőterület 33379 helyrajzi szám

Sektor : 1

Folytatás az előző lapról
 III R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71390/3/2013/13.05.15
 Vezetéknév
 15 m² területre, Vb3-214/2012.
 javasolt:
 név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.
 cím : 1122 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bohnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 191

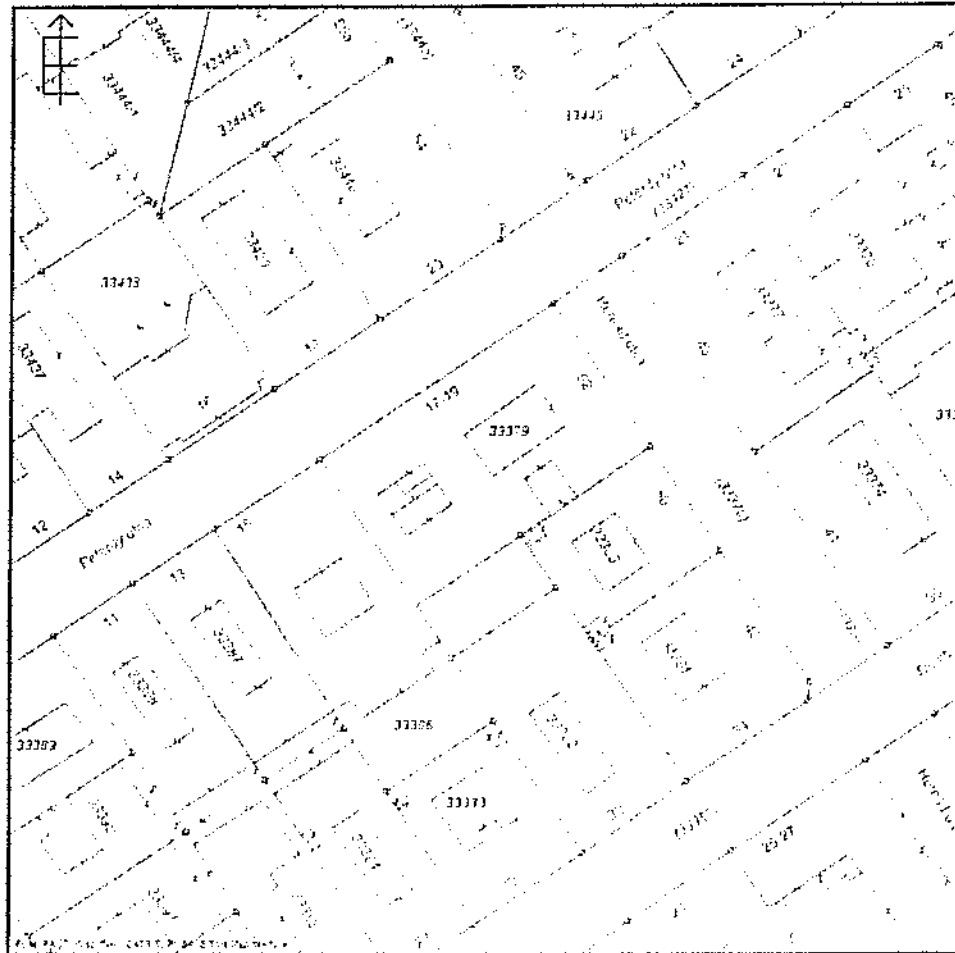
E-hiteles térképmásolat

2018.07.10.08.47:13

Helyrajzszám: BUDAPEST VIII. KER. helyrajz 33379

Megrendelés szám: 0660 5235 2018

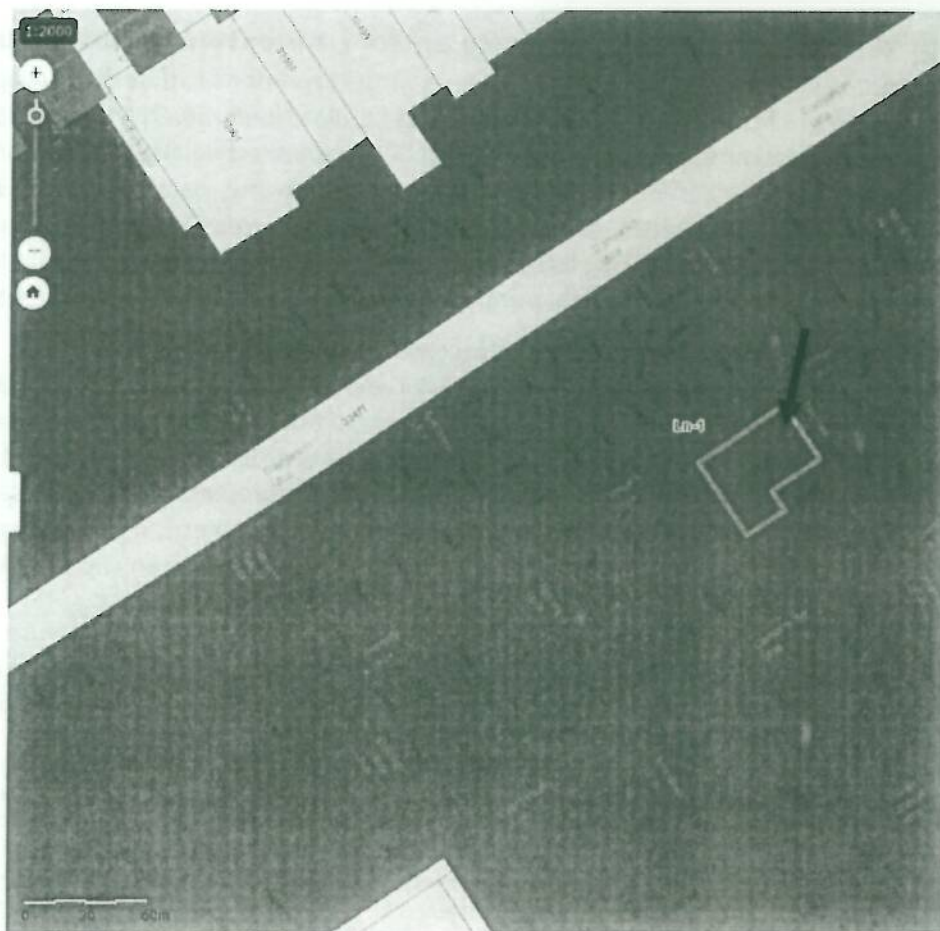
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kudarát megelőző napig megegyező az ingatlan nyilvántartási térkép adataival és a tényleges állattal.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Nagyvárosias lakóterületek:

sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak.

Elhelyezhető funkciók (rendeltetések):

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatás, iroda,
- sport.

Az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési sűrűség ($3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$) Budapest belső területein nem teszi lehetővé a hagyományos, zárt sorú, zárt udvaros területek megfelelő kezelését, a keretes beépítésű és telepszerű lakóterületek esetében azonban a megadott érték részben megfelel. Emiatt a nagyvárosias lakóterületen az egyes területfelhasználási egységeket szükséges az egyes területekre *jellemző beépítési karakter* szerint is megkülönböztetni, ugyanis a beépítés ezen jellemzője szorosan összefügg a beépítési sűrűséggel és a zöldfelületi aránnyal. Az OTÉK szerinti egyes területfelhasználási egységeket - annak felhatalmazása alapján - a terv a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja, így külön területfelhasználási egységként szerepel ezen jellemzők szerint:

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően **zárt sorú, zárt udvaros** beépítésű lakóterület,

- a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület,
- a nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület és
- a nagyvárosias telepszerű beépítésű lakóterület.

A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) területfelhasználási egységbe a belső zóna, a városközpontoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületei, valamint az egyes kerületekben zárványszerűen előforduló, előbbiekkel azonos karakterű lakóterületek tartoznak. A történetileg kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zárt sorú beépítés különlegessége az épületek zártudvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4–5 szintet. A sűrűség további növelése ezeken a területeken nem cél. A terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 3,0 - 4,5₂ értékben határozza meg. Ezen tartományon belül az FR SZ a közterületek arányának függvényében állapítja meg a sűrűséget. Új

beépítés számára ilyen típusú területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

A **nagyvárosias lakóterületek** esetében az Ln-1 és Ln-T jelű területeken alapvetően a kialakult állapot határozza meg a sűrűség legnagyobb értékét, mert ezeken a területeken elsősorban a minőségi átalakulás a cél, nem a mennyiségi növekedés. A lakótelepek esetében a meghatározott értékek nagy szórása nem az eltérő karakterből adódik, hanem az együtt lehatárolható egység nagyságrendjétől. A legkisebb sűrűséggel ma a XX. kerületi Vágóhíd utcai lakótelep rendelkezik, míg a legnagyobb sűrűségi érték a város több pontján is előfordul, mivel a kis területű tömbök esetében jelentkezik. Itt meg kell

jegyezni, hogy a nagyvárosias lakótelepek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25!

Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a bsp értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

25. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 4,5 ²⁵	2,5 – 4,0	0,5	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75-5,0 ²⁶	1,25-3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	1,5
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	0,5
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, szilvettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

²⁵ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

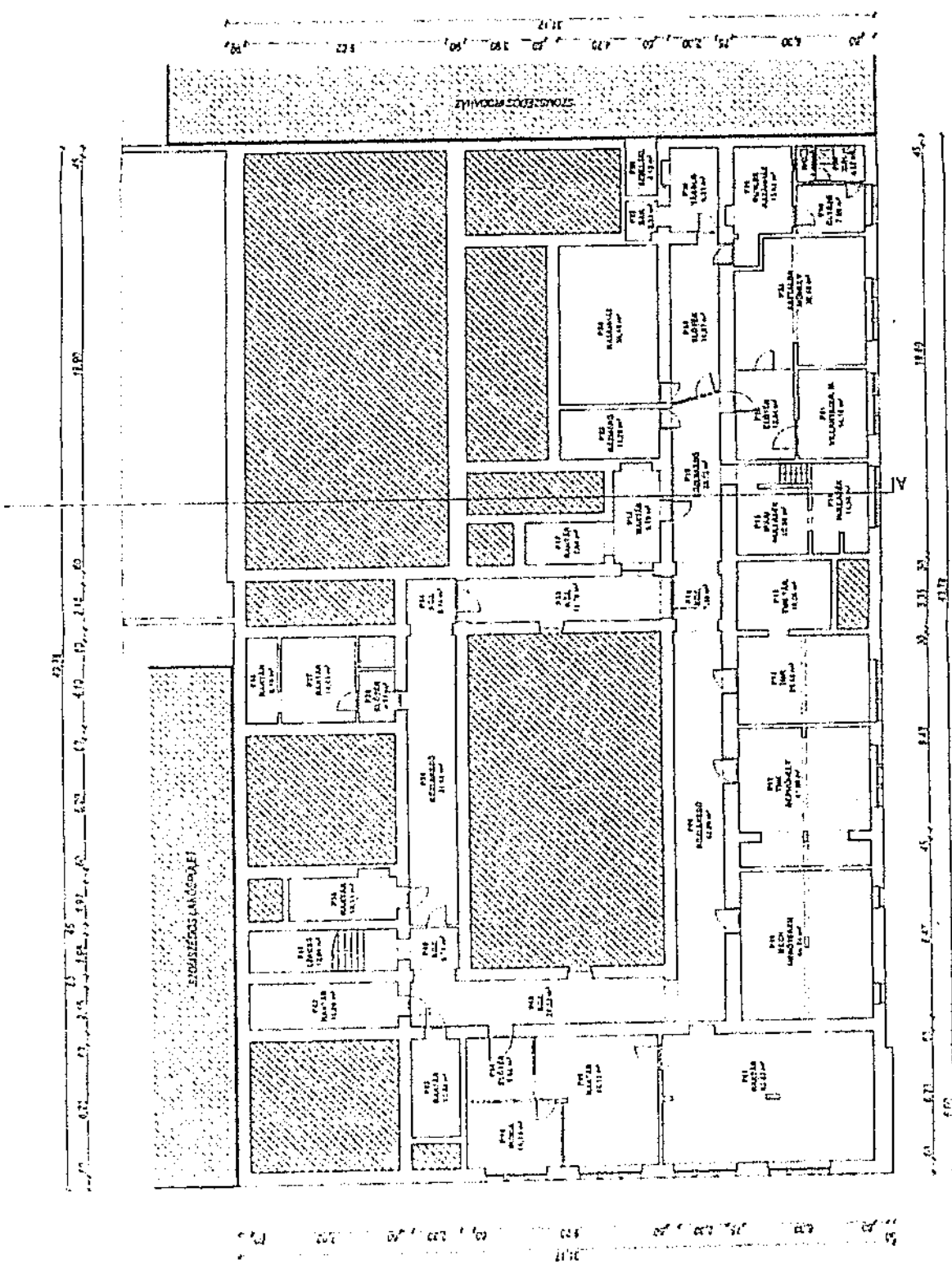
²⁹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

bs: beépítési sűrűség értéke, amit a terv egyes területfelhasználási kategóriák esetében két értékre tagolja

- bsá: a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók értéke
- bsp: a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető érték.

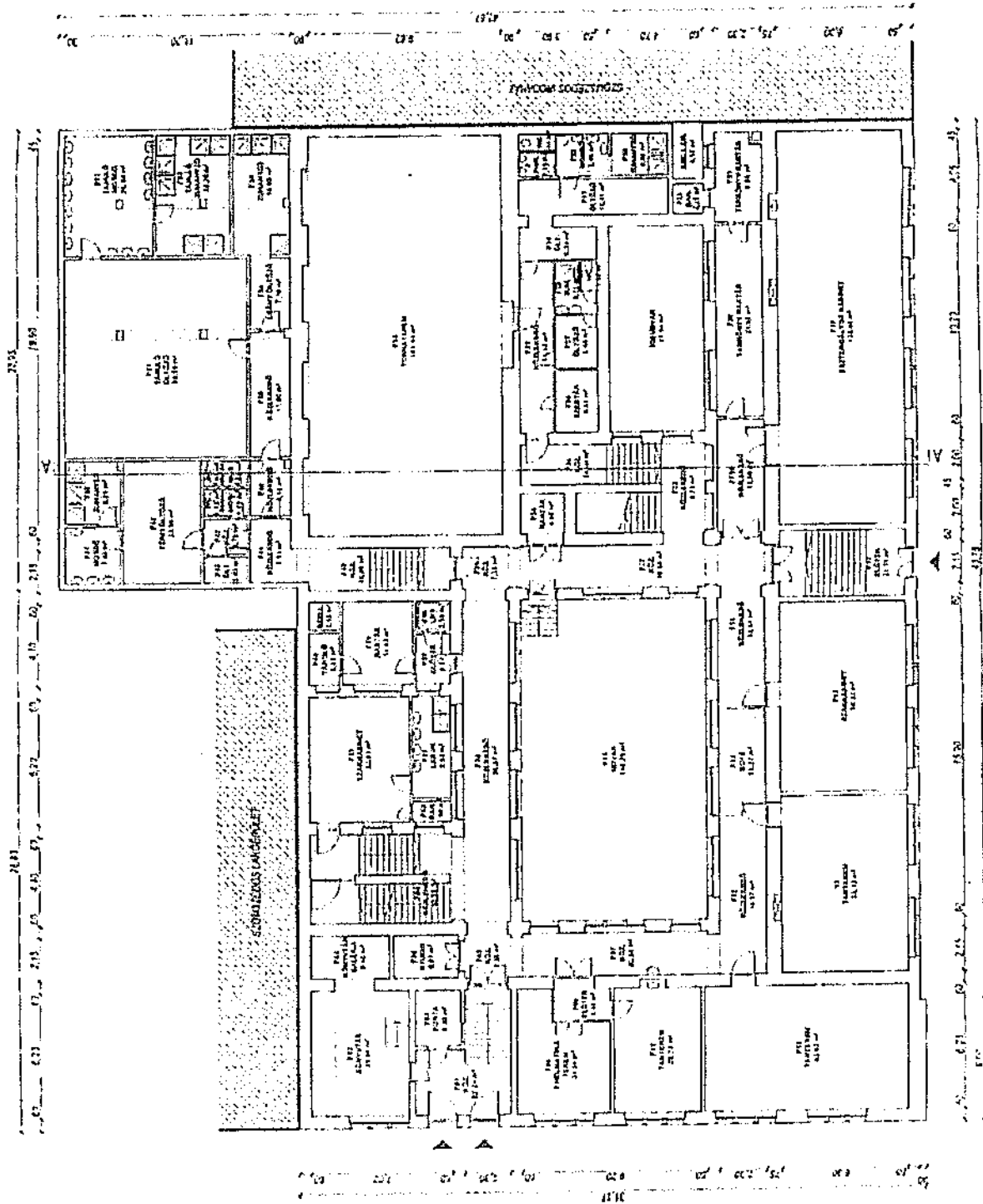
Alaprajzok

Pinceszint



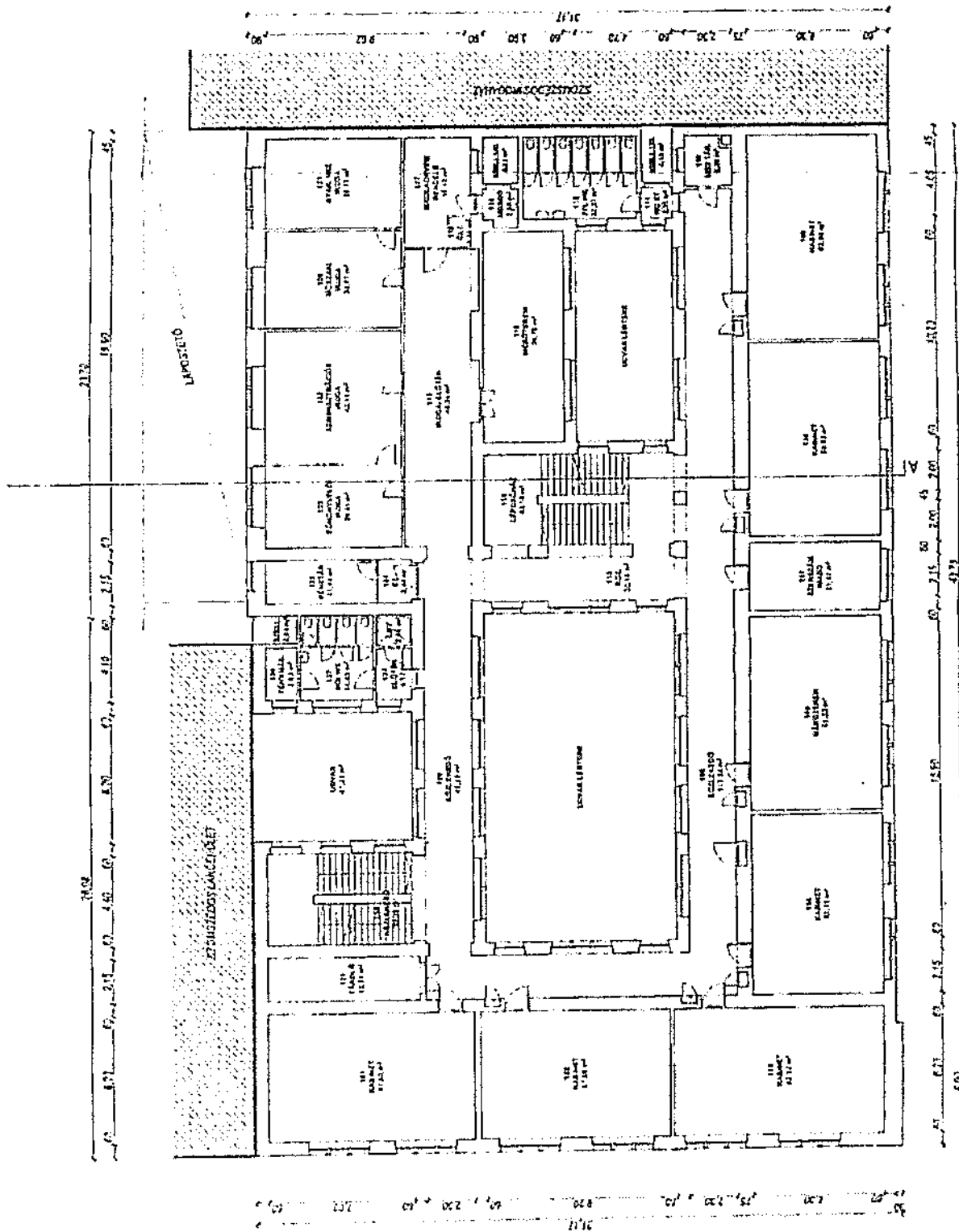
MÉRLEKZŐ		F-01	
DÁTUM			
LEPTÉK			
MÉRETEK		MEGLÉVŐ	
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL Beruházási és Közhasználati Ügyosztály Budapest, V. Városház u. 9-11.		PINCESZINTI ALAPRAJZ	
TÁRGY		KLAUZÁL GÁBOR Műszertechnikai Szakközépiskola 1078 Bp. Hernád u. 52.	
TERVEZŐ		ZÁSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA Kft. Bókai Béla út 66. 7333	

Földszint



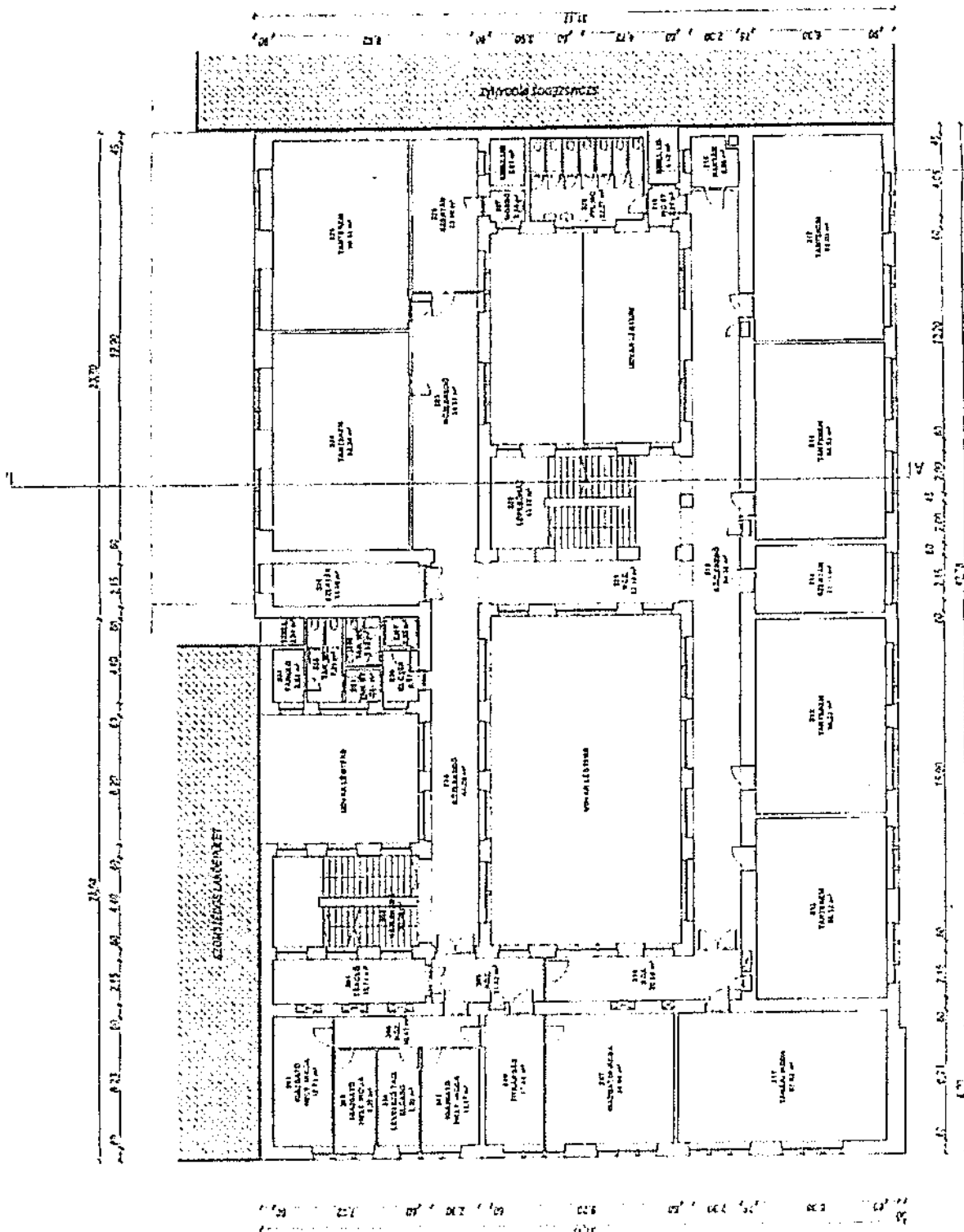
TÁRIACSADÓ ÉS TERVEZŐ	MEGBÍZÓ	ELŐZETES	LEPTÉK
JA Kft. Béla út 66	FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL, Beruházási és Közbeszerzési Ügyosztály Budapest, V. Városház u. 9-11.	F-02	MEGLÉVŐ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
	TÁRGY		
	KLAUZÁL GÁBOR Műszeripari Szakközépiskola 1078 Bp. Hernád u. 52.		

Első emelet



MUNKAZÁRAJ	
MESELTŐ	ASZI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ RODA Kft. 1046 Béla út 60 333
DATELŐ	F-03
LEPTÉK	MEGLÉVŐ 1. EMELETT ALAPRAJZ
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL Beruházási és Közbeszerzési Ügyosztály Budapest, V. Városház u. 9-11. KLAUZÁL GÁBOR Műszeripari Szakközépiskola 1078 Bp. Hernád u. 52.	

Második emelet



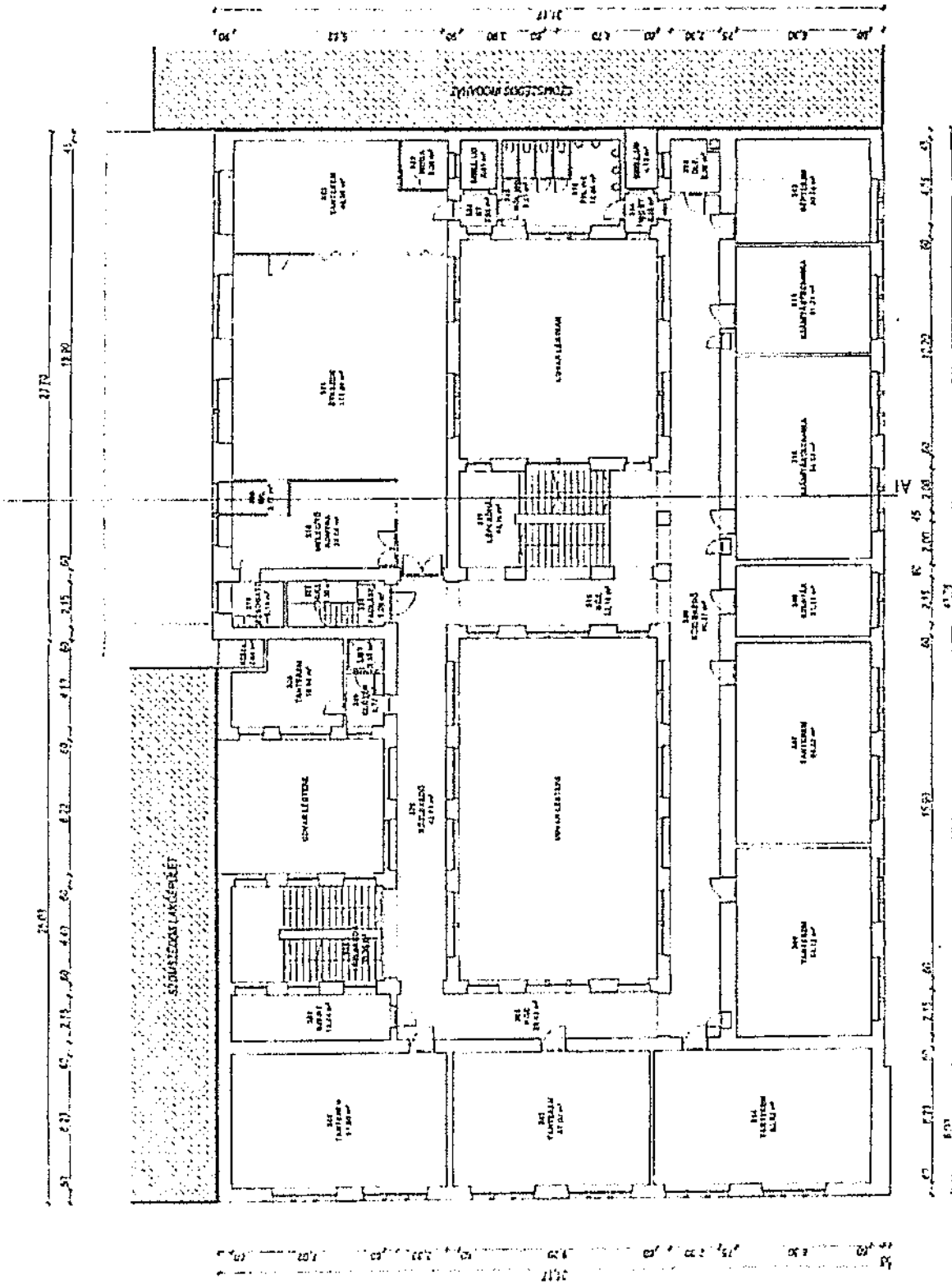
MUNKASZÁBÓ
 DAKTUM
 LEFELK.

F-04

FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL Bentházai és Közbiztonsági Ügyosztály
 Budapest, V. Városház u. 9-11.
 KLAUZÁL GÁBOR Műszeripari Szakközépiskola
 1078 Bp. Hernád u. 52.

TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ
 JÁ Kft.
 Béla ut 66

Harmadik emelet



NUMBARSZÁM:		F-05	
DÁTUM:			
LEPTÉK:		3. EMELETI ALAPRAJZ	
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL Beruházási és Közbeszerzési Ügyosztály Budapest, V. Városház u. 9-11.			
KÉSZÍTŐ:		KLAUZÁL GÁBOR Műszeripari Szakközépiskola 1078 Bp. Hernád u. 52.	
TÁRGY:		MEGLÉVŐ	
TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ:		MEGLÉVŐ	
DOK. NÖ.		MEGLÉVŐ	
Béla út 65.		MEGLÉVŐ	

Alapterület kimutatás

Alapterület-kimutatás

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m ²)
pince	raktár 01	15,03	símitott beton	gyenge	50%	7,55
pince	lépcsőház	13,9	símitott beton	gyenge	50%	6,95
pince	raktár 02	10,11	símitott beton	gyenge	50%	5,06
pince	raktár 03	6,15	símitott beton	gyenge	50%	3,03
pince	raktár 04	14,43	símitott beton	gyenge	50%	7,22
pince	előtér 01	4,17	símitott beton	gyenge	50%	2,09
pince	raktár 05	10,88	símitott beton	gyenge	50%	5,44
pince	közlekedő 01	6,74	símitott beton	gyenge	50%	3,37
pince	közlekedő 02	31,68	símitott beton	gyenge	50%	15,84
pince	közlekedő 03	6,14	símitott beton	gyenge	50%	3,07
pince	közlekedő 04	27,22	símitott beton	gyenge	50%	13,61
pince	előtér 02	9,55	símitott beton	gyenge	50%	4,78
pince	iroda 01	14,15	cementlap	gyenge	50%	7,08
pince	raktár 06	32,13	símitott beton	gyenge	50%	16,07
pince	raktár 07	62,92	símitott beton	gyenge	50%	31,46
pince	közlekedő 05	42,89	símitott beton	gyenge	50%	21,45
pince	mérőterem 01	44,54	mozaiklap	gyenge	50%	22,27
pince	gépműhely 01	41,89	mozaiklap	gyenge	50%	20,95
pince	TMK terem 01	26,65	mozaiklap	gyenge	50%	13,33
pince	TMK lároló 01	15,04	símitott beton	gyenge	50%	7,52
pince	ipari hull. lároló 01	10,53	símitott beton	gyenge	50%	5,27
pince	hulladék lároló 01	11,63	símitott beton	gyenge	50%	5,81
pince	előtér 03	12,04	símitott beton	gyenge	50%	6,02
pince	villanyszór. műhely	14,19	mozaiklap	gyenge	50%	7,10
pince	asztalos műhely	33,46	mozaiklap	gyenge	50%	16,73
pince	bojler kazánház	13,62	símitott beton	gyenge	50%	6,81
pince	öltöző 01	7,66	mozaiklap	gyenge	50%	3,83
pince	zuhanyzó 01	4,07	mozaiklap	gyenge	50%	2,04
pince	WC 01	1,37	mozaiklap	gyenge	50%	0,69
pince	közlekedő 06	7,36	símitott beton	gyenge	50%	3,68
pince	közlekedő 07	22,72	símitott beton	gyenge	50%	11,36
pince	előtér 04	16,67	símitott beton	gyenge	50%	8,34
pince	lároló 01	8,31	símitott beton	gyenge	50%	4,16
pince	raktár 08	3,33	símitott beton	gyenge	50%	1,67
pince	kazánház	36,48	metllachi lap	gyenge	50%	18,24
pince	gázmérő	11,28	símitott beton	gyenge	50%	5,64
pince	raktár 09	9,73	símitott beton	gyenge	50%	4,87
pince	raktár 10	7,5	símitott beton	gyenge	50%	3,75
pince	közlekedő 08	19,76	símitott beton	gyenge	50%	9,88
pince	szellőző		símitott beton	gyenge	0%	-
pince (tornaterem mögött)	közlekedő 09	15,09	mázás kerámia	gyenge	50%	7,55
pince (tornaterem mögött)	közlekedő 10	6,91	mázás kerámia	gyenge	50%	3,46
pince (tornaterem mögött)	közlekedő 11	6,46	mázás kerámia	gyenge	50%	3,23

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m ²)
pince (tornaterem mögött)	kozlekedő 11	11,6	mázas kerámia	gyenge	50%	5,80
pince (tornaterem mögött)	koslekedő 12	3,76	mázas kerámia	gyenge	50%	1,88
pince (tornaterem mögött)	fi. öltöző 01	2,8	mozaklap	gyenge	50%	1,40
pince (tornaterem mögött)	mosdó 01	1,02	metlachi lap	gyenge	50%	0,51
pince (tornaterem mögött)	mosdó 02	1,56	metlachi lap	gyenge	50%	0,78
pince (tornaterem mögött)	WC 02	1,15	metlachi lap	gyenge	50%	0,58
pince (tornaterem mögött)	WC 03	1,04	metlachi lap	gyenge	50%	0,52
pince (tornaterem mögött)	fi. öltöző 02	23,68	metlachi lap	gyenge	50%	11,84
pince (tornaterem mögött)	mosdó 03	7,84	metlachi lap	gyenge	50%	3,92
pince (tornaterem mögött)	zuhanyzó 02	8,84	metlachi lap	gyenge	50%	4,42
pince (tornaterem mögött)	tanuló ülősző	88,86	mozaklap	gyenge	50%	44,43
pince (tornaterem mögött)	leány utróli	7,1	mozaklap	gyenge	50%	3,55
pince (tornaterem mögött)	zuhanyzó 03	16,8	metlachi lap	gyenge	50%	8,40
pince (tornaterem mögött)	zuhanyzó 04	22,2	metlachi lap	gyenge	50%	11,10
pince (tornaterem mögött)	tanuló mosdó	26,4	metlachi lap	gyenge	50%	13,20
Pinceszint összesen:		946				473

Jelmagyarázat: piros betű = raktár
kék betű = iroda
zöld betű = előadóterem-tárgyaló

Pinceszint: 292 m² raktár
239 m² előadóterem-tárgyaló

Földszint: 190 m² raktár
40 m² iroda
451 m² előadóterem-tárgyaló

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m ²)
földszint	közlekedő 13	22,24	mozaiklap	közepes	100%	22,24
földszint	porta	6,3	mozaiklap	közepes	100%	6,3
földszint	könyvtár	30,64	parketta	közepes	100%	30,64
földszint	könyvtár galéria	8,4	parketta	közepes	100%	8,4
földszint	stúdió	6,91	mozaiklap	közepes	100%	6,91
földszint	közlekedő 14	7,35	mozaiklap	közepes	100%	7,35
földszint	közlekedő 15	33,35	mozaiklap	közepes	100%	33,35
földszint	szakkabinel	30,81	mozaiklap	közepes	100%	30,81
földszint	raktár 11	1,9	mozaiklap	közepes	100%	1,9
földszint	labor	9,59	mozaiklap	közepes	100%	9,59
földszint	előtér 05	4,17	mozaiklap	közepes	100%	4,17
földszint	lift	2,56		közepes	100%	2,56
földszint	raktár 12	14,43	mozaiklap	közepes	100%	14,43
földszint	tároló 02	3,83	mozaiklap	közepes	100%	3,83
földszint	szellőző			közepes	0%	0
földszint	közlekedő 16	36,57	mozaiklap	közepes	100%	36,57
földszint	közlekedő 17	7,35	mozaiklap	közepes	100%	7,35
földszint	kaméren	101,44	mozaiklap	közepes	100%	101,44
földszint	közlekedő 18	11,42	mozaiklap	közepes	100%	11,42
földszint	szellő 01	6,51	mozaiklap	közepes	100%	6,51
földszint	szellő 02	6,46	mozaiklap	közepes	100%	6,46
földszint	WC 04	1,12	mozaiklap	közepes	100%	1,12
földszint	szellőző 03	4,11	mozaiklap	közepes	100%	4,11
földszint	szellő 03	6,23	mozaiklap	közepes	100%	6,23
földszint	szellő 04	13,41	mozaiklap	közepes	100%	13,41
földszint	mosdó 04	5,46	mozaiklap	közepes	100%	5,46
földszint	passzáz	2,16	mozaiklap	közepes	100%	2,16
földszint	WC 05	1,44	mozaiklap	közepes	100%	1,44
földszint	kaméren 02	5,03	mozaiklap	közepes	100%	5,03
földszint	raktár 13	2,25	mozaiklap	közepes	100%	2,25
földszint	szellőző			közepes	0%	0
földszint	közlekedő 19	14	mozaiklap	közepes	100%	14
földszint	közlekedő 20	9,79	mozaiklap	közepes	100%	9,79
földszint	raktár 14	4,4	mozaiklap	közepes	100%	4,4
földszint	közlekedő 21	20,98	mozaiklap	közepes	100%	20,98
földszint	közlekedő 22	20,98	mozaiklap	közepes	100%	20,98
földszint	előtér 06	4,48	mozaiklap	közepes	100%	4,48
földszint	passzáz 02	2,40	mozaiklap	közepes	100%	2,40
földszint	terasz 01	23,73	parketta	közepes	100%	23,73
földszint	terasz 02	6,25	parketta	közepes	100%	6,25
földszint	közlekedő 23	18,57	mozaiklap	közepes	100%	18,57
földszint	terasz 03	15,12	parketta	közepes	100%	15,12
földszint	büfé	11,27	mozaiklap	közepes	100%	11,27
földszint	közlekedő 24	18,84	mozaiklap	közepes	100%	18,84
földszint	szakkabinel	6,92	mozaiklap	közepes	100%	6,92
földszint	előtér 07	21,11	mozaiklap	közepes	100%	21,11
földszint	közlekedő 25	12,88	mozaiklap	közepes	100%	12,88
földszint	terasz raktár 01	21,85	mozaiklap	közepes	100%	21,85
földszint	terasz raktár 02	9,94	mozaiklap	közepes	100%	9,94
földszint	szellőző raktár kabinel	100,46	mozaiklap	közepes	100%	100,46
Földszint összesen:		1030				1030

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterü- let (m ²)	Padló- burkolat	Állapot	%	Redukált terület (m ²)
I. emelet	kabinaet 01	61,8	mozaiklap	közepes	100%	61,80
I. emelet	tároló 03	15,74	mozaiklap	közepes	100%	15,74
I. emelet	közlekedő 26	33,35	mozaiklap	közepes	100%	33,35
I. emelet	légudvar 01		simított beton	közepes	0%	0,00
I. emelet	közlekedő 27	45,29	mozaiklap	közepes	100%	45,29
I. emelet	előtér 08	4,17	mozaiklap	közepes	100%	4,17
I. emelet	lift			közepes	0%	0,00
I. emelet	női WC	14,43	mozaiklap	közepes	100%	14,43
I. emelet	fénymásoló	3,82	mozaiklap	közepes	100%	3,82
I. emelet	szellőző			közepes	0%	0,00
I. emelet	előtér 09	3,44	mozaiklap	közepes	100%	3,44
I. emelet	pénztár	11,44	parketta	közepes	100%	11,44
I. emelet	alkönyvtábi iroda	20,41	parketta	közepes	100%	20,41
I. emelet	osztály iroda	42,18	parketta	közepes	100%	42,18
I. emelet	nyelvi iroda	30,77	parketta	közepes	100%	30,77
I. emelet	gyógyász iroda	28,78	parketta	közepes	100%	28,78
I. emelet	isk. orvos i rendelő	15,42	parketta	közepes	100%	15,42
I. emelet	öltöző 05	1,45	parketta	közepes	100%	1,45
I. emelet	irodai előtér	48,24	parketta	közepes	100%	48,24
I. emelet	kabinaet 02	57,00	mozaiklap	közepes	100%	57,00
I. emelet	kabinaet 03	62,92	mozaiklap	közepes	100%	62,92
I. emelet	kabinaet 04	55,12	mozaiklap	közepes	100%	55,12
I. emelet	közlekedő 28	117,58	mozaiklap	közepes	100%	117,58
I. emelet	műnőterem 02	59,22	mozaiklap	közepes	100%	59,22
I. emelet	szerszám irodá	21,11	mozaiklap	közepes	100%	21,11
I. emelet	közlekedő 29	22,18	mozaiklap	közepes	100%	22,18
I. emelet	lépcsőház 02	43,10	mozaiklap	közepes	100%	43,10
I. emelet	műnőterem 03	39,73	mozaiklap	közepes	100%	39,73
I. emelet	kabinaet 05	50,53	mozaiklap	közepes	100%	50,53
I. emelet	kabinaet 06	63,00	mozaiklap	közepes	100%	63,00
I. emelet	tároló 04	6,39	mozaiklap	közepes	100%	6,39
I. emelet	WC előtér	2,25	mozaiklap	közepes	100%	2,25
I. emelet	fi WC	22,27	mozaiklap	közepes	100%	22,27
I. emelet	légudvar 02			közepes	0%	0,00
I. emelet	szellőző			közepes	0%	0,00
I. emelet	mosdó 05	2,56	mozaiklap	közepes	100%	2,56
I. emelet összesen:		1023				1 023

I. emelet: 440 m² iroda

170 m² előadóterem-tárgyaló

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterü- let (m ²)	Padió- burkolat	Állapot	%	Redukált terület (m ²)
II. emelet	ig hely iroda 01	17,71	parketta	közepes	100%	17,71
II. emelet	ig hely iroda 02	9,2	parketta	közepes	100%	9,20
II. emelet	lev. tag. előadó	9,2	parketta	közepes	100%	9,20
II. emelet	ig. hely iroda 03	12,07	parketta	közepes	100%	12,07
II. emelet	ülőkárság	17,48	parketta	közepes	100%	17,48
II. emelet	közlekedő 30	10,47	mozaiklap	közepes	100%	10,47
II. emelet	tároló 05	15,74	mozaiklap	közepes	100%	15,74
II. emelet	közlekedő 31	33,35	mozaiklap	közepes	100%	33,35
II. emelet	közlekedő 32	11,62	mozaiklap	közepes	100%	11,62
II. emelet	közlekedő 33	44,09	mozaiklap	közepes	100%	44,09
II. emelet	előtér 10	4,17	mozaiklap	közepes	100%	4,17
II. emelet	lift			közepes	0%	0,00
II. emelet	tanári előtér	2,57	mozaiklap	közepes	100%	2,57
II. emelet	tanári WC 01	3,98	mozaiklap	közepes	100%	3,98
II. emelet	tanári WC 02	7,01	mozaiklap	közepes	100%	7,01
II. emelet	tároló 06	3,62	mozaiklap	közepes	100%	3,62
II. emelet	szellőző			közepes	0%	0,00
II. emelet	szellőző			közepes	0%	0,00
II. emelet	szertár 02	15,09	mozaiklap	közepes	100%	15,09
II. emelet	tanterem 04	59,24	parketta	közepes	100%	59,24
II. emelet	tanterem 05	60,53	parketta	közepes	100%	60,53
II. emelet	közlekedő 34	39,67	mozaiklap	közepes	100%	39,67
II. emelet	szertár 03	23,59	mozaiklap	közepes	100%	23,59
II. emelet	ig. iroda	59,9	parketta	közepes	100%	59,90
II. emelet	közlekedő 35	20,99	parketta	közepes	100%	20,99
II. emelet	tanári iroda	62,92	parketta	közepes	100%	62,92
II. emelet	tanterem 06	55,12	parketta	közepes	100%	55,12
II. emelet	tanterem 07	50,22	parketta	közepes	100%	50,22
II. emelet	szertár 04	21,11	mozaiklap	közepes	100%	21,11
II. emelet	közlekedő 36	84,52	mozaiklap	közepes	100%	84,52
II. emelet	közlekedő 37	22,18	mozaiklap	közepes	100%	22,18
II. emelet	lépcsőház	43,1	mozaiklap	közepes	100%	43,10
II. emelet	tanterem 08	50,53	parketta	közepes	100%	50,53
II. emelet	tanterem 09	63	parketta	közepes	100%	63,00
II. emelet	raktár 15	5,39	mozaiklap	közepes	100%	5,39
II. emelet	WC előtér 02	2,25	mozaiklap	közepes	100%	2,25
II. emelet	szellőző			közepes	0%	0,00
II. emelet	fi WC	22,27	mozaiklap	közepes	100%	22,27
II. emelet	mosdó 06	2,56	mozaiklap	közepes	100%	2,56
II. emelet összesen:		961				961

II. emelet: 31 m² raktár (irattár)

606 m² iroda

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m ²)
III. emelet	lanterem 10	61,8	parketta	közepes	100%	61,8
III. emelet	szerlár 04	15,74	mozaiklap	közepes	100%	15,74
III. emelet	közlekedő 38	33,35	mozaiklap	közepes	100%	33,35
III. emelet	közlekedő 39	42,89	mozaiklap	közepes	100%	42,89
III. emelet	előtér 11	4,17	mozaiklap	közepes	100%	4,17
III. emelet	lift			közepes	0%	0
III. emelet	lanterem 11	18,64	parketta	közepes	100%	18,64
III. emelet	szellőző			közepes	0%	0
III. emelet	padlásfeljáró	6,09	simított beton	közepes	100%	6,09
III. emelet	hulladék tároló 02	3,3	simított beton	közepes	100%	3,3
III. emelet	mosogató	6,16	metlachi lap	közepes	100%	6,16
III. emelet	melegítő konyha	26,08	metlachi lap	közepes	100%	26,08
III. emelet	előtér 12	3,77	metlachi lap	közepes	100%	3,77
III. emelet	ékezdő	112,94	mozaiklap	közepes	100%	112,94
III. emelet	lanterem 12	46,66	mozaiklap	közepes	100%	46,66
III. emelet	iroda	5,05	parketta	közepes	100%	5,05
III. emelet	lanterem 13	67	parketta	közepes	100%	67
III. emelet	közlekedő 40	28,42	mozaiklap	közepes	100%	28,42
III. emelet	közlekedő 41	22,16	mozaiklap	közepes	100%	22,16
III. emelet	lépcsőház	43,1	mozaiklap	közepes	100%	43,1
III. emelet	közlekedő 42	90,27	mozaiklap	közepes	100%	90,27
III. emelet	olozó	5,39	mozaiklap	közepes	100%	5,39
III. emelet	WC előtér 03	2,25	mozaiklap	közepes	100%	2,25
III. emelet	szellőző			közepes	0%	0
III. emelet	fi WC	18,66	mozaiklap	közepes	100%	18,66
III. emelet	női WC	3,21	mozaiklap	közepes	100%	3,21
III. emelet	előtér 13	2,55	mozaiklap	közepes	100%	2,55
III. emelet	szellőző			közepes	0%	0
III. emelet	lanterem 14	62,82	parketta	közepes	100%	62,82
III. emelet	lanterem 15	55,12	parketta	közepes	100%	55,12
III. emelet	lanterem 16	50,22	parketta	közepes	100%	50,22
III. emelet	szerlár	21,11	mozaiklap	közepes	100%	21,11
III. emelet	számítástechnika	59,53	parketta	közepes	100%	59,53
III. emelet	számítástechnika	31,31	parketta	közepes	100%	31,31
III. emelet	gépterem	50,74	mozaiklap	közepes	100%	50,74
III. emelet összesen:		988				988
Teljes alapterület (m²):		4948	Redukált alapterület(m²):			4 475

III emelet: 48 m² raktár (raktár)

378 m² iroda

262 m² előadóterem-tárgyaló

Képek



Homlokzati képek Hernád utca és Peterdy utca sarkán



Hernád utcai alagsor ablakai

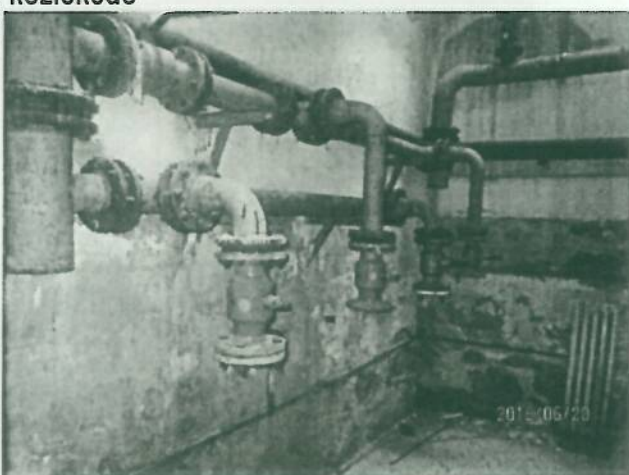
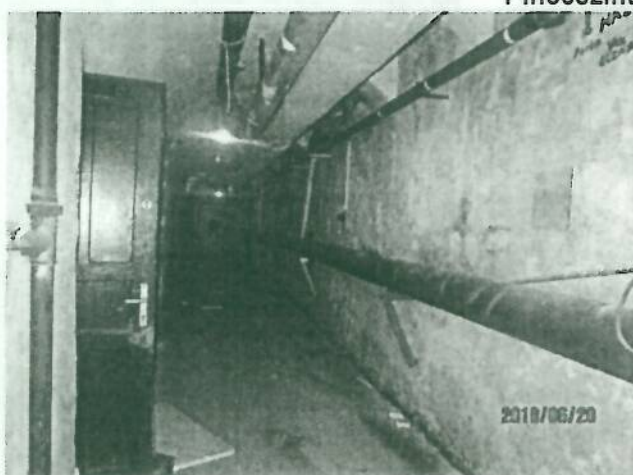


Bejárat, előtér

Földszint, közlekedő

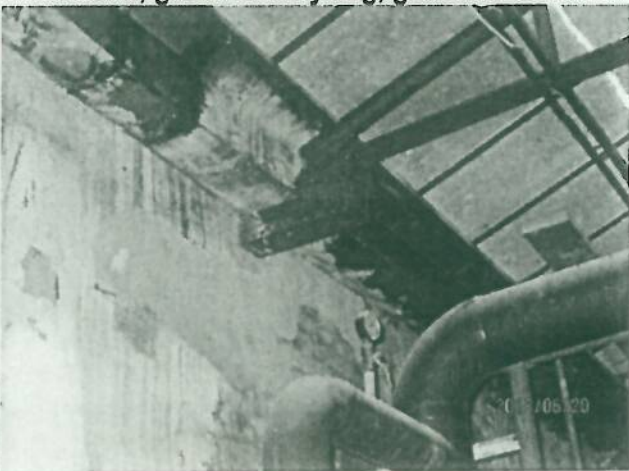
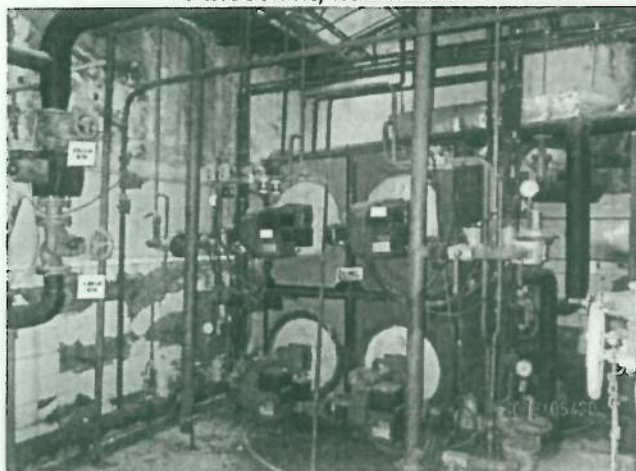


Pinceszint, közlekedő



Pinceszint, közlekedő

Pinceszint, gázmérő helyiség, gázóra leszerelve



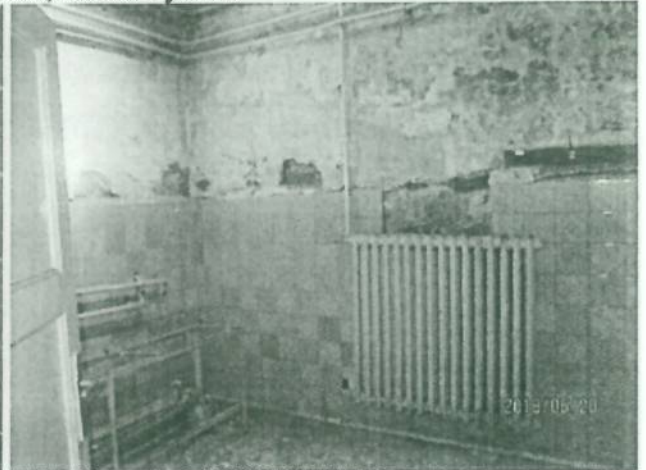
Pinceszint, kazánház



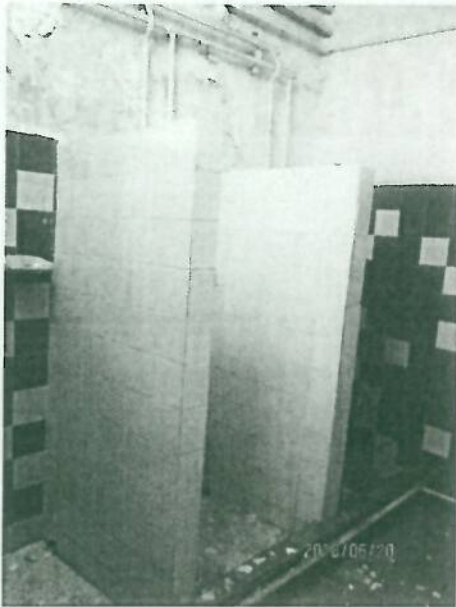
Pincszint, tornaterem mögötti lépcső és közlekedő, leázás nyomai



Pincszint, közlekedő, leázás nyomai



Pincszint, zuhanyzó és mosdó



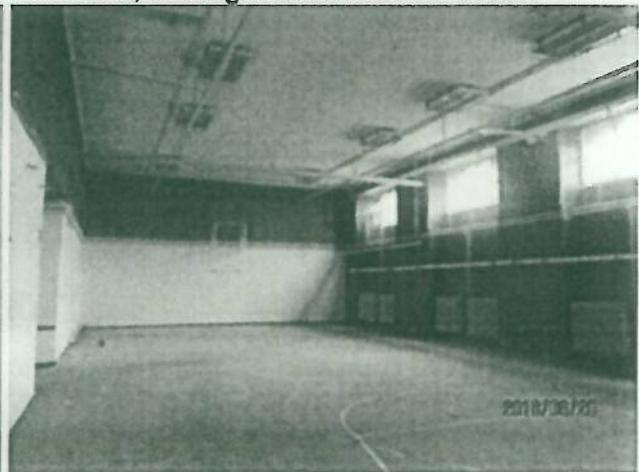
Pinceszint, zuhanyzó



Pinceszint, bevilágító ablak melletti beázás



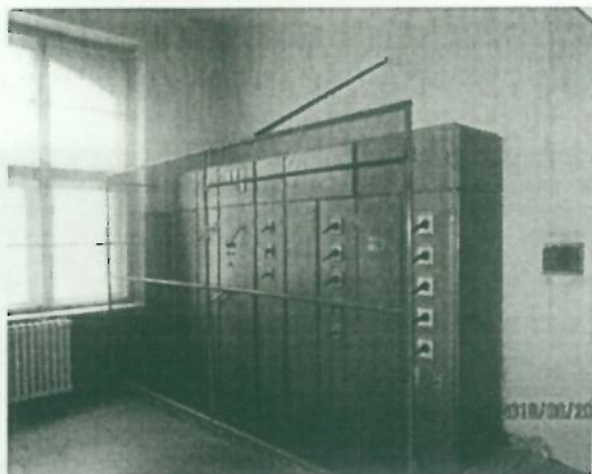
Pinceszint, tanuló öltöző



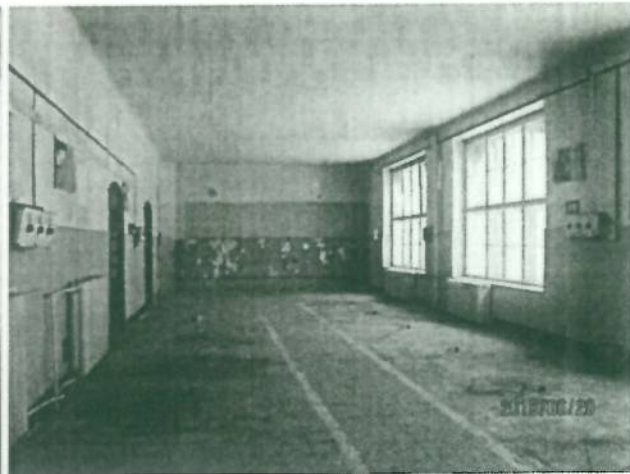
Pinceszint, tornaterem



Földszint, közlekedő és lépcsőház



Földszint, kapcsoló szekrények



Földszint, kabinet terem



Földszint, tanterem



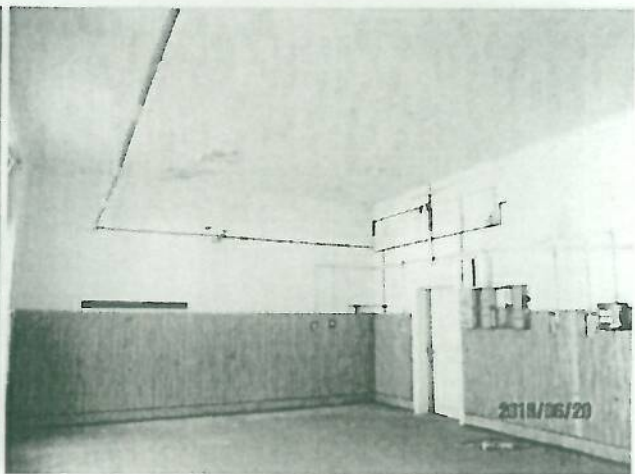
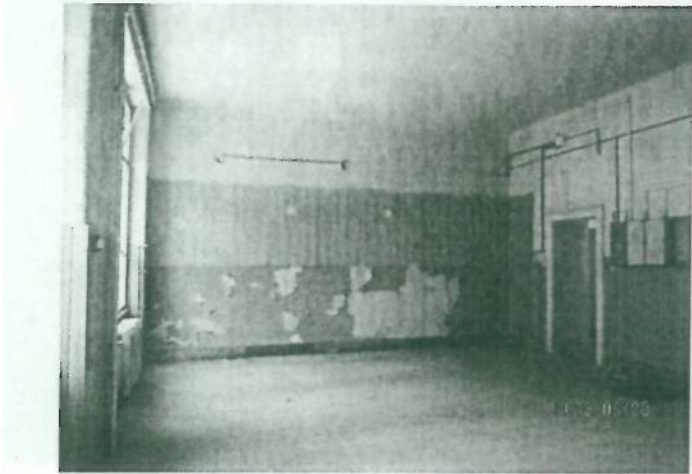
Földszint, könyvtár



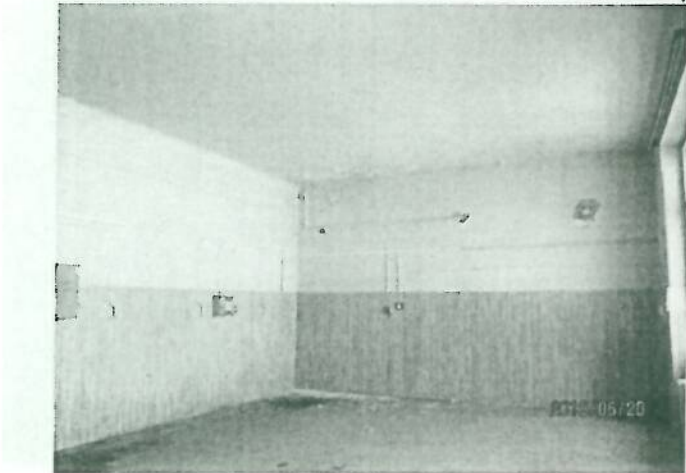
Földszint, tankönyv raktár



Földszint, tanterem



Földszint, tanterem



Földszint, tanterem

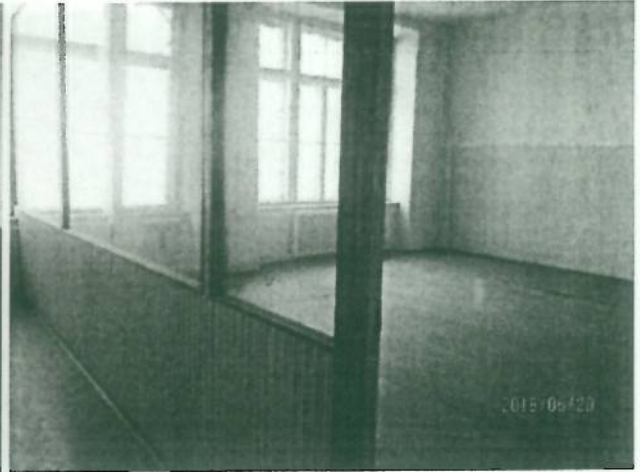
Földszint, férfi WC



Lift



Első emelet, közlekedő



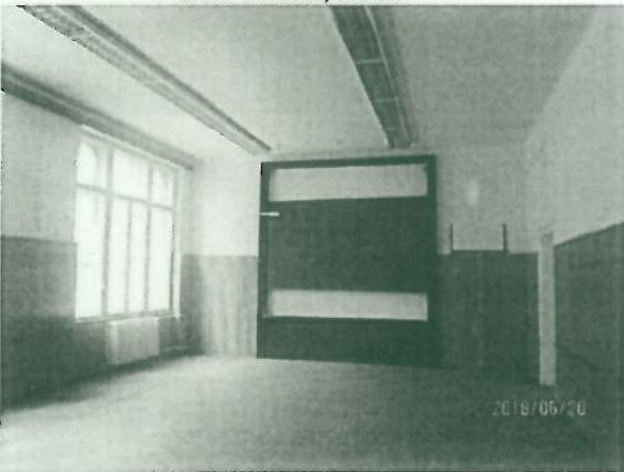
Első emelet, adminisztrációs iroda



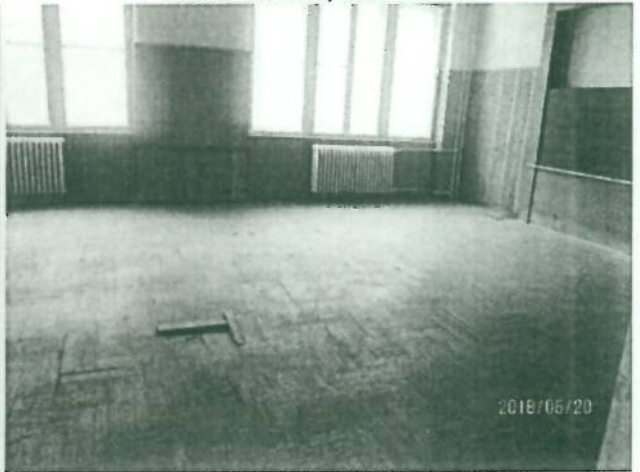
Első emelet, iroda



Első emelet, mérőterem



Első emelet, tanterem



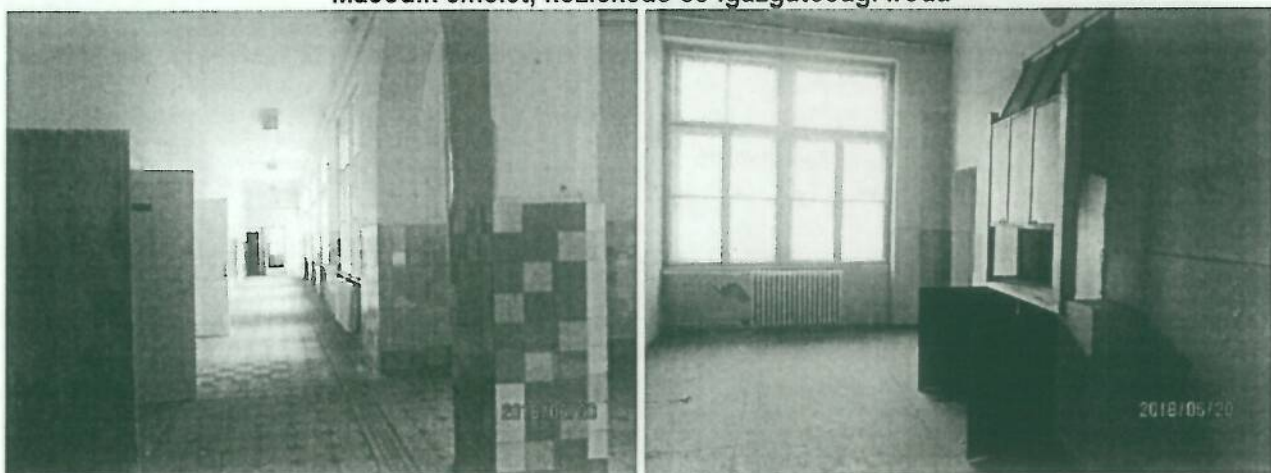
Első emelet, tanterem



Második emelet, közlekedő és tanterem

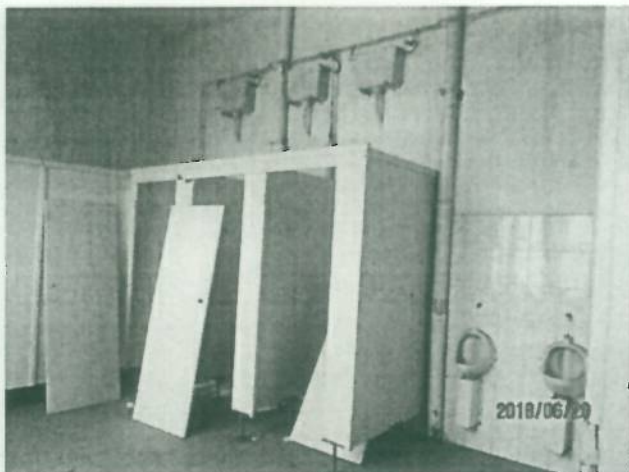


Második emelet, közlekedő és igazgatósági iroda

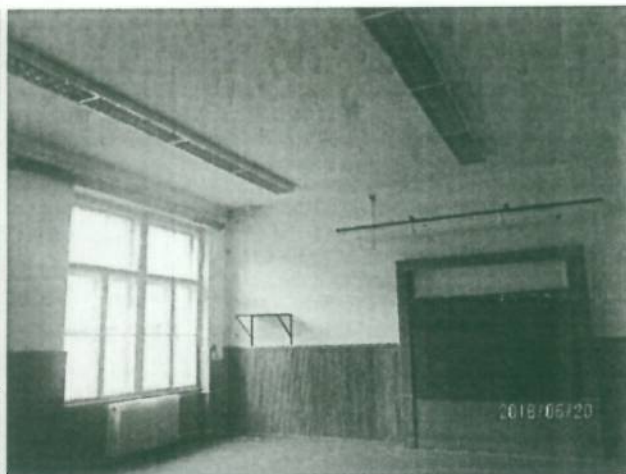


Harmadik emelet, közlekedő

Harmadik emelet, kémia labor



Harmadik emelet férfi WC



Harmadik emelet, tanterem



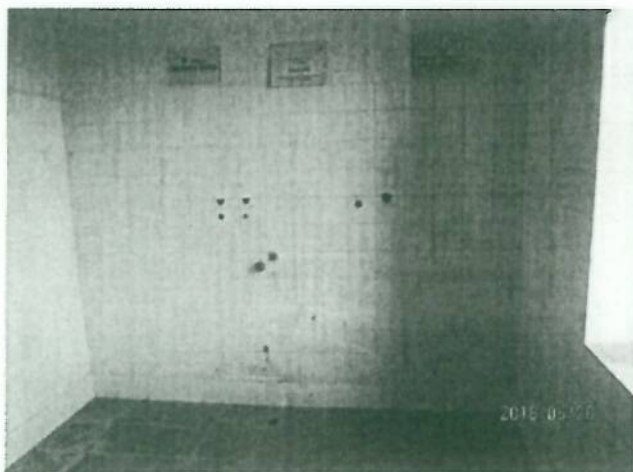
Harmadik emelet, konyha és étkező



Harmadik emelet, étkező



Harmadik emelet, étkező, beázás nyoma



Harmadik emelet, mosogató



Harmadik emelet, tanterem, penészesedés nyomai



Harmadik emelet közlekedő, beázás nyomai



Padlásfeljáró



Padlástér

